



广东思远
GuangDong Seeing
总第 67 期

珠海市 2024 年年度 房地产市场分析报告



广东思远土地房地产评估咨询有限公司
二〇二四年十二月三十一日

目 录

第一部分 热点政策及要闻	1
一、国家相关政策及要闻	1
二、地方相关政策及要闻	6
第二部分 土地市场	12
一、土地市场供需情况	12
二、土地供应类型分析	14
三、土地交易区域分析	16
四、土地交易地价水平	18
五、历年招拍挂出让地价变化	22
六、2024 年地价整体走势及预测	46
第三部分 房地产市场	48
一、固定资产投资	48
二、房地产供求	48
三、房地产价格	54
第四部分 城市规划建设	57
一、城市规划	57
二、城市建设	62
第五部分 热点区域	66
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2024 年 10 月、11 月、12 月）	69



思 远 评 估

2024 年 12 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1.住建部、金融监管总局：建立城市房地产融资协调机制

1月12日，住房和城乡建设部、金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。《通知》提到，发挥城市人民政府牵头协调作用，在地级以上城市建立城市房地产融资协调机制，研判市场形势和行业融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题；按照公平公正原则，综合房地产项目的开发建设情况及开发企业有关情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，推送金融机构，做好融资支持等。

2.自然资源部：推进房地产领域“三大工程”配套政策落地见效

1月15日至16日，2024年全国自然资源工作会议在京召开。会议总结2023年自然资源工作，分析当前自然资源工作面临的形势，谋划部署2024年重点工作任务。其中第五点强调，优化自然资源要素供给，着力支持经济以进促稳。强化差别化要素保障政策，提升自然资源要素配置效率，推进房地产领域“三大工程”配套政策落地见效。

3.金融监管总局：加快推进城市房地产融资协调机制落地见效

1月30日，金融监管总局召开2024年工作会议，总结2023年工作，部署2024年重点任务。关于房地产市场，在重点任务中强调，积极稳妥防控重点领域风险，强化信用风险管理，加大不良资产处置力度，加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，督促金融机构大力支持保障性住房等“三大工程”建设落实经营性物业贷款管理要求。配合防范化解地方债务风险，指导金融机构按照市场化方式开展债务重组、置换。

4.2024年政府工作报告：优化房地产政策，加快构建房地产发展新模式

3月5日，十四届全国人大二次会议在人民大会堂开幕，国务院总理李强向大会作政府工作报告。政府工作报告称，政府需要优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

5.中央政治局会议定调楼市政策方向：持续防范化解重点风险领域

4月30日，中央政治局会议提出，要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

6.5.17 新政：一揽子政策提振楼市

5月17日，中国人民银行连发3条优化调整住房信贷政策的通知，进一步放宽房地产政策、提振房地产市场信心。包括取消首套房和二套房商贷利率下限；下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%；首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

7.中国人民银行设立保障性住房再贷款

5月17日，中国人民银行副行长陶玲在当日举行的国务院政策例行吹风会上介绍，中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计带动银行贷款5000亿元。保障性住房再贷款规模是3000亿元，利率1.75%，期限1年，可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。

8.三中全会定调房地产，释放重要信号

7月15日-18日，党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》，《决定》指出“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购

政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度”。《决定》明确，将贯彻“因城施策”原则，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权。即各地可以根据自身情况进行住房发展规划，实现以人定房，以房定地、以房定钱，保持房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

9.中央政治局会议继续强调“化风险”

7月30日，中共中央政治局召开会议，会议强调“要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。要完善和落实地方一揽子化债方案，创造条件加快化解地方融资平台债务风险。要统筹防风险、强监管、促发展，提振投资者信心，提升资本市场内在稳定性”。从会议表述来看，从“持续防范化解重点领域风险”的角度，对房地产工作进行了部署。这也意味着，接下来房地产市场的政策重点仍会以围绕化解市场风险为主。

10.财政部：支持构建公租房和保障性租赁住房

8月2日，国新办举行国务院政策例行吹风会，会议上财政部经济建设司司长符金陵对目前城镇化发展财政支持政策体系进行总结，提出支持农业转移人口市民化，均等享受教育、医疗、住房保障等基本公共服务。支持筹建公租房和保障性租赁住房，积极助力城镇住房困难群体、新市民和青年人实现安居梦；支持提高城镇承载人口能力，全民提升城市功能；支持通过新型工业化来带动新型城镇化发展，推动新型城镇化高质量发展。

11.央行：加大保障性住房建设供给，推动加快租购并举的住房制度

8月9日，央行发布2024年第二季度中国货币政策执行报告：报告提出，充分认识房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台金融政策措施落地见效，促进房地产市场平稳健康发展。引导金融机构强化金融保障，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，支持城乡居民多样化改善住房需求，加大住房租赁金融支持，推动加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。

12.中央政治局首次提出“促进房地产市场止跌回稳”

9月26日中共中央政治局会议召开，会议罕见地在9月底研究经济形势，会议强调，“要促进房地产市场止跌回升，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。”，释放了迄今最强“稳地产”信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心。

13.国务院五部门打出房地产市场“组合拳”

10月17日，国务院新闻办就促进房地产市场平稳健康发展有关情况举行发布会，在发布会上，住房和城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行与国家金融监督管理总局五部门明确，将打出一套重磅“组合拳”，推动房地产市场止跌回稳。“组合拳”概括起来是“四个取消、四个降低、两个增加”。其中，“四个取消”，就是充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。“四个降低”，就是降低住房公积金贷款利率；降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。“两个增加”，一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。

14.自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》

11月7日，自然资源部印发《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》，要求各地积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，明确运用专项债收购存量土地工作中收购范围、收购价格、再供应原则等细则。《通知》以目标和问题为导向，充分结合各地工作实际，明确了收回收购土地的关键环节和操作要求，为各地推进工作提供了政策依据。对于已收回收购的土地，要根据市场情况严格控制再供应的规模，要形成政府手中掌握的土地资产“蓄水池”，有效发挥调控作用，保障市场平稳健康发展。

15.财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，相关税收优惠政策包括：全国范围内，购买家庭唯一及第二套住房，不超过140平方米的按1%缴纳契税；购买140平方米以上住房，唯一住房减按1.5%、二套按2%税率执行；购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税；土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。

16.住建部：重启货币安置，城中村改造扩围至300城

11月15日，住房城乡建设部、财政部联合发布通知，部署各地进一步做好城中村改造工作，扩大城中村改造政策支持范围，从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，扩围至近300个地级及以上城市。稳妥推进城中村改造货币化安置；将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序推进，各地要落实好城中村改造财税、土地、金融等支持政策，严格落实“一项目两方案”，即征收补偿方案、资金平衡方案等。

17.中共中央政治局会议提出“稳住楼市股市”

12月9日中共中央政治局会议分析研究2025年经济工作，会议强调稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击；会议指出，明年要坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，系统集成、协同配合，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节，打好政策“组合拳”，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。

18.2024年贷款市场报价利率(LPR)三次下调

2月20日：5年期LPR下降25个基点，由4.2%降至3.95%，1年期LPR未变，仍为3.45%。

7月22日：1年期LPR和5年期LPR均下降10个基点，分别由3.45%、3.95%调整为3.35%、3.85%。

10月21日：1年期LPR和5年期LPR均下调25个基点，分别由3.35%、3.85%调整为3.10%、3.60%。

今年以来，1年期LPR已累计下调35个基点，而5年期以上LPR累计下

调 60 个基点。

二、地方相关政策及要闻

1.珠海市不动产登记中心印发《关于试行居住权登记的通知》

1 月 30 日，珠海市不动产登记中心印发《关于试行居住权登记的通知》，提出在全市范围内试行居住权登记，涵盖居住权首次登记、变更登记和注销登记。在二手房交易中，购房者除了查询房产查封、抵押情况之外，还应关注是否设立了居住权。居住权是民法典物权编新增的一项用益物权，是指居住权人为了满足生活居住的需要，对他人所有的住宅享有占有、使用的权利。

2.珠海市人民政府公布新一轮征收农用地区片综合地价

2 月 6 日，珠海市印发《珠海市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》(珠府函(2024) 19 号)，利用农用地价格修正法及基准地价还原法测算出各区片综合地价，其中：香洲区 1 号区片 16.20 万元/亩、香洲区 2 号区片 14.60 万元/亩、香洲区 3 号区片 10.30 万元/亩；金湾区 1 号区片 10.90 万元/亩、金湾区 2 号区片 9.80 万元/亩；斗门区 1 号区片 10.60 万元/亩、斗门区 2 号区片 9.90 万元/亩。全市统一设定林地调节系数 0.45，征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行，征收未利用地参照征收农用地区片综合地价设定调节系数 0.4 执行。根据农用地价格修正法测算，安置补助费约为土地补偿费的 1.5 倍，确定土地补偿费比例为 40%、安置补助费比例为 60%。

3.横琴粤澳深度合作区进行封关运作

2 月 8 日，广东省人民政府横琴粤澳深度合作区工作办公室印发《关于横琴粤澳深度合作区封关运行的通告》。横琴粤澳深度合作区于 2024 年 3 月 1 日进行封关运作，横琴封关是指，经“一线”从澳门进入合作区的货物可予以免税或保税，自用及合理数量的物品可予以免税，其中，免（保）税货物在区内符合条件的主体之间自由流转，经“二线”从合作区进入内地其他地区视同进口，按进口货物有关规定办理海关手续。禁限类货物、物品，仍按现行法律法规等办理。

4.珠海市发布新版农用地基准地价

2 月 27 日，珠海市印发《珠海市人民政府关于公布珠海市农用地基准地价的通知》(珠府[2024]11 号)，按照自然资源部和广东省自然资源厅的工作部署，

本次珠海市农用地基准地价是以 2023 年 1 月 1 日为估价期日，包含国有、集体农用地(含园、林、草地定级工作)的基准地价。农用地基准地价评估覆盖九类用途，具体为园地(果园)、园地(其他园地)、林地、草地、耕地、坑塘水面、设施农用地、沿海滩涂以及内陆滩涂，按照土地所有权类型分别评估国有和集体农用地基准地价，价格类型相应采取国有土地出让使用权平均价格和集体土地承包经营权平均价格。

5.城市建设：打造珠海智慧住宅试点示范项目

3 月 4 日，市政府常务会议审议并原则通过《珠海市关于加快发展智慧住宅提高居住品质行动方案》。《行动方案》提出：1、珠海在 2024 年将打造不少于 2 个智慧住宅试点示范项目。到 2025 年，珠海将累计打造不少于 5 个智慧住宅试点示范项目。2、将全面实施绿色建筑标准、深化智能产品应用、推进智能家居与住宅产业融合发展，持续擦亮智慧住宅的‘科技’底色。《行动方案》突出强化智慧住宅规划建设管控，在土地出让、方案设计等阶段均明确了相关要求。如选取全市重点功能片区或条件较好的地块发展智慧住宅，应用好公共空间，丰富公共服务设施，配套建设小区养老用房，利用挑高、错层、外挑式的大阳台集中打造户属空中花园等。

6.自然资源局：加快构建房地产发展新模式

3 月 6 日，珠海市自然资源局印发《珠海市自然资源局关于印发优化规划管理助力高质量发展若干措施的通知》，通知从“推动高品质住宅”、“降低土地开发成本”、“优化审批管理”三个方面进行政策优化。提出加快构建房地产发展新模式，推动“数字化、智慧化、绿色化、产业化”新型住宅产品体系建设，助力高质量发展，提升居民居住质量。

7.五部门联合印发《关于实施个人住房公积金贷款二手房“带押过户”模

3 月 19 日，珠海市住房公积金管理中心、国家金融监督管理总局、珠海监管分局、珠海市不动产登记中心、珠海市银行协会等部门联合印发《关于实施个人住房公积金贷款二手房“带押过户”模式的通知》（珠房金字〔2024〕3 号）。

《通知》所称住房公积金贷款二手房“带押过户”是指“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按其约定”的规定，在卖方个人住房公积金贷款尚未结清，交易住房尚在抵押的情况下，买方购房申请新的个人住房公积金贷款，通过借新贷、办理过户、再次抵押权后结清旧贷款并办理旧抵押权注销

登记，实现不动产登记和住房公积金抵押贷款的有效衔接。《通知》指出，各相关部门要强化风险管控，优化办理流程，住房公积金贷款业务受托银行须向市住房公积金管理中心报备，才能办理住房公积金“带押过户”贷款业务。

8.珠海公积金利率下调

5月20日，珠海市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款利率的通知（珠房金字〔2024〕11号）》，自5月18日起，调整个人住房公积金贷款利率。一是下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。二是5月18日起发放的个人住房公积金贷款，执行新的个人住房公积金贷款利率。三是5月18日前已发放的个人住房公积金贷款，根据借款合同约定，自2025年1月1日起执行新的个人住房公积金贷款利率。

9.珠海首套房贷利率下降

5月24日起，珠海市住房信贷政策作以下调整：一是对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，取消利率下限；二是对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于25%，取消利率下限；三是对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平；四是对于拥有2套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

10.珠海四部门：促进房地产市场持续平稳健康发展

5月24日，珠海市住房和城乡建设局、珠海市不动产登记中心、珠海市住房公积金管理中心、国家金融监督管理总局珠海监管分局联合印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，从优化商品住房价格备案管理、全面取消商品住房限购、取消商品住房限售年限、鼓励支持住房“以旧换新”活动、加大公积金政策支持力度、加大金融支持房地产力度等共计六方面制定了一系列利好措施，旨在加快构建房地产发展新模式，进一步满足居民刚性和改善性住房需求。

11.珠海市调整征地补偿标准

5月30日，珠海市人民政府关于印发《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》的通知（珠府〔2024〕42号），《补偿办法》对原有条文和补偿标准进行了全面调整，经过严格测算和评估，补偿标准平均上调1.50%。其中，青苗类上调1.08%，养殖类上调1.06%，建（构）筑物类上调5.59%。。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建，违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

12.金湾区人才引进及入户政策放宽

7月1日，金湾政府印发《珠海市金湾区人民政府关于做好人才引进及入户工作的通知（试行）》，通知内容包括：**一是**进一步放宽入户对象。范围由企业职工扩大到金湾区管理范围内各类人才，首次将新业态从业等灵活就业人员纳进范围。**二是**进一步放宽了社保和年龄限制。社保缴费时限由“六个月”调整为“一个月”。年龄要求也较原政策适当放宽（男性由55周岁以下放宽为58周岁以下，女性由45周岁以下放宽为48周岁以下）。**三是**新增了居住入户条款。年龄在18周岁以上，在金湾区管理范围内拥有自有房产即可入户。

13.明确配套设施应与住宅项目同步交付，珠海出台新管理办法

8月19日，珠海市人民政府印发《珠海市住宅小区公共配套服务设施管理办法》，《办法》共设5章24条，主要对公共配套服务设施的规划建设、移交接收及使用管理作出了规定，明确了公共配套服务设施的具体范围，对市、区两级工作分出清晰划分。旨在解决公共配套服务设施涉及多部门、多事权管理，部门职责不够明确，目前尚未形成建设、移交、运营、监管的全生命周期的管理机制，进而导致产权不清晰，配而不建、建而不用、用而不管的问题。

14.珠海市旧改新政

10月29日，珠海市自然资源局发布了一则关于《珠海市东部地区城中村改造项目城中村用地与国有未供应用地置换工作指引(试行)(公开征求意见稿)》公开征求意见的公告。《公告》的主要内容：适用范围为珠海东部地区，包括香洲区、高新区管辖范围的城中村拆除新建、拆整结合改造项目，因实施区域统筹和成片开发需要，对城中村用地与邻近国有未供应用地进行置换的，适用本工作指引；已纳入统筹做地试点范围的城中村改造项目除外；用于置换的国有未供应用地，原则上属于因实施区域统筹和成片开发涉及的边角地、夹心

地、插花地等零星低效用地，且国有未供应用地单个地块的面积原则上不超过2000平方米。

15.《珠海市湿地保护规划(2023-2035年)》草案公示

11月4日，珠海市自然资源局发布了一则关于《珠海市湿地保护规划(2023-2035年)》草案公示。根据规划，即珠海金湾金湖区级湿地公园、珠海香山湖区级湿地公园、珠海华发水郡省级湿地公园、珠海大门口水道区级湿地公园和珠海金湾平沙区级湿地公园。此外，将香山湖区级湿地公园、金湾金湖区级湿地公园争取升级为国家湿地公园。除了金湖公园外，平沙也要设立珠海金湾平沙区级湿地公园。规划文件显示，要在珠海西北部斗门港规划建设二级旅游码头，除此之外，围绕淇澳红树林资源及其他旅游资源，进一步完善生态旅游服务设施，建设淇澳岛地生态旅游示范区;在香港沿情侣路南北延伸的珠海市东部浪漫风情海岸打造滨海旅游示范带。基于平沙湿地红树林营造工程，突出红树林湿地保护与湿地鸟类栖息地恢复成效，完善生态观光服务配套设施，在远期建设平沙湿地生态旅游示范区。

16.珠海市民赴澳门可“一周一行”，横琴居民不限次往返

11月29日，经国务院批准，中华人民共和国出入境管理局决定在广东省深圳市实施赴香港旅游“一签多行”政策，在广东省珠海市实施赴澳门旅游“一周一行”政策，在横琴粤澳深度合作区实施赴澳门旅游“一签多行”政策。自2024年12月1日起，深圳市户籍居民和居住证持有人可以申请办理赴香港旅游“一签多行”签注，在1年内可不限次数往来香港地区，每次在香港逗留不超过7天。自2025年1月1日起，珠海市户籍居民可以申请办理赴澳门旅游“一周一行”签注，在1年内的每个自然周可前往澳门一次且仅限一次，每次在澳门逗留不超过7天。横琴粤澳深度合作区户籍居民和居住证持有人可以申请办理赴澳门旅游“一签多行”签注，在1年内可不限次数往来澳门地区，每次在澳门逗留不超过7天。

17.珠海市人民政府关于印发《珠海经济特区物业管理实施细则的通知》

2024年12月，珠海市人民政府印发新《珠海经济特区物业管理条例实施细则》（以下简称：新《实施细则》），自2025年1月1日起实施，有效期至2029年12月31日止。新《实施细则》共六章九十五条，分别从物业管理区

域、业主大会和业主委员会、物业管理服务、物业的使用与维护等方面进行了详实规定。

第二部分 土地市场

一、土地市场供需情况

2024 年珠海市政府出台了一系列政策措施以稳定房地产市场预期，包括降低首付比例、取消房贷利率下限、降低公积金贷款利率等，旨在促进房地产市场的健康发展。但由于政策影响的滞后性与市场需求不足，珠海市 2024 年土地市场整体上仍处于调整期，呈现冷清态势，成交的 50 块宗地中涉宅用地仅为 6 宗，市场分化明显。

2024 年土地成交面积和成交金额均同比减少 截止至 12 月 31 日，2024 年珠海市土地出让成交面积共 166.69 万 m²，比 2023 年的 311.65 万 m² 减少了 46.51%，成交金额 79.13 亿元，比 2023 年的 81.59 亿元减少了 3.02%。2023 年、2024 年珠海市土地出让成交总体情况比较见表 2-1。

表 2-1 2023 年、2024 年珠海市土地出让成交总体情况比较

年份	交易宗数 (宗)	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/m ²)
2023	68	311.65	803.04	81.59	1715
2024	50	166.69	435.43	79.13	2525
增长率	-26.47%	-46.51%	-45.78%	-3.02%	47.21%

注：①以上数据来自广东省公共资源交易平台，数据截止至 2024 年 12 月 31 日（下同）；

②2023、2024 年成交均价为各宗地成交均价的算术平均值（下同）。

全市挂牌出让以工业用地为主 2024 年全市挂牌出让土地共 55 宗，成交 50 宗，流拍 5 宗。2024 年，全市无纯商业用地成交。全市住宅用地共成交 6 宗，其中，香洲区住宅用地成交 3 宗，分别是位于南湾、上冲、高新；西区住宅用地成交 3 宗，其中 1 宗位于金湾区，另外 2 宗位于斗门区。工业用地成交量最大，全市共成交 41 宗，分别是香洲区 5 宗，金湾区 17 宗，斗门区 17 宗，横琴粤澳深度合作区 2 宗，其中香洲区成交的工业用地分别位于高新、上冲、洪保十片区。全市其他用途用地共成交 3 宗，其中金湾区 2 宗，横琴粤澳深度合作区 1 宗，分别是 1 宗其他服务设施用地（实训安全基地）、1 宗排水用地和 1 宗加油加气用地。

住宅和其他用途用地大部分为本地国、央企拿地。除一宗其他服务设施用地（实训安全基地）由民企竞得外，我市的住宅和其他用途用地均由国、央企竞得。工业用地大部分由实体企业竞得。准入产业类包括液化天然气技术、装

备开发与应用范围，化学原料及化学制品制造业(专项化学用品制造)范围，信息产业类、电子器件制造（集成电路）、物资储备、简单加工、中转配送等功能，轻工等。

珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计见表 2-2、珠海市各用途出让成交土地宗数占比见图 2-1。

表 2-2 2024 年珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计表

单位：宗

区域\用途	商业	住宅	工业	其他	合计
香洲区	/	3	5	/	8
金湾区	/	1	17	2	20
斗门区	/	2	17	/	19
横琴粤澳深度合作区	/	/	2	1	3
合计	0	6	41	3	50

注：住宅用地包含：二类居住，二类居住、商业、城市道路，二类居住、小学、城市道路，二类居住、商业，四类居住；工业用地包括一类工业用地，二类工业用地，采矿用地，三类工业用地，工业用地（新型产业用地 M0），新型产业用地（M0），一类工业用地兼容物流仓储用地，一类工业用地（M1）+新型产业用地（M0），物流用地，一类工业用地+工业服务设施用地+城市道路用地；其他用地包括其他服务设施用地（实训安全基地），加油加气用地，排水用地等。

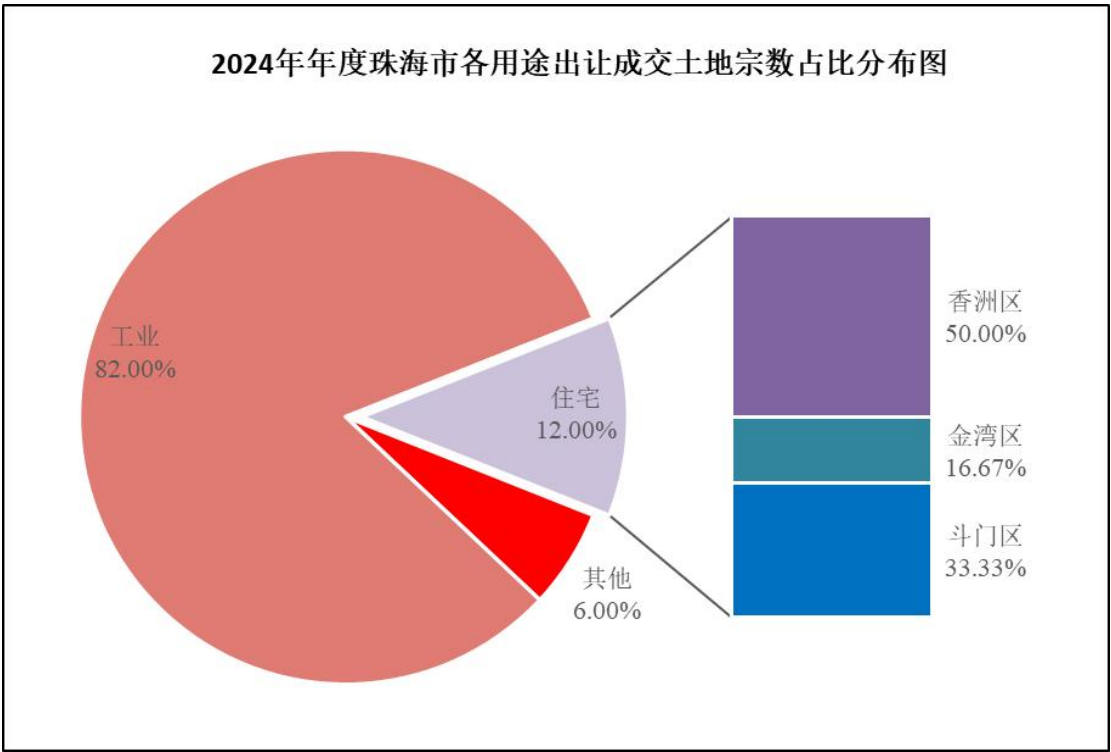


图 2-1 2024 年年度珠海市各用途出让成交土地宗数占比分布图

按季度成交数据看，第四季度土地供应面积最多。2024 年第一季度出让成交 16 宗，土地出让成交面积为 40.19 万 m²；第二季度出让成交 5 宗，土地出让成交面积为 24.02 万 m²；第三季度出让成交 13 宗，土地出让成交面积为 35.16 万 m²；第四季度出让成交 16 宗，土地出让成交面积为 67.32 万 m²。全年土地出让流拍 5 宗地，包括 2 宗住宅用地，3 宗工业用地。珠海市土地出让各用途宗数季度统计见表 2-3。

表 2-3 2024 年珠海市土地出让各用途宗数季度统计表

季度	用途	成交宗数 (宗)	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/m ²)	流拍宗数 (宗)
第一季度	住宅	3	20.06	52.60	22.95	5975	2
	工业	13	20.13	37.68	0.97	525	2
	汇总	16	40.19	90.28	23.92	1547	
第二季度	住宅	1	2.48	6.20	7.08	11424	
	工业	4	21.54	62.11	2.05	742	
	汇总	5	24.02	68.31	9.13	2878	
第三季度	工业	11	34.04	101.20	1.82	648	1
	其他	2	1.12	1.75	1.88	24308	
	汇总	13	35.16	102.95	3.70	4288	
第四季度	住宅	2	9.93	27.57	38.47	11287	
	工业	13	55.02	145.13	3.76	626	
	其他	1	2.37	1.19	0.15	640	
	汇总	16	67.32	173.89	42.38	1960	
全年	汇总	50	166.69	435.43	79.13	2525	5

二、土地供应类型分析

工业用地成交土地面积占比最大 截止至 12 月 31 日，2024 年珠海市各类用地交易量中，无纯商业用地成交；住宅用地土地面积为 32.47 万 m²，占全市土地成交面积的 19.48%；工业用地土地面积为 130.73 万 m²，占全市土地成交面积达 78.42%；其他用地土地面积为 3.49 万 m²，占全市土地成交面积的 2.10%。珠海市 2024 年各用途出让成交面积占比分布见图 2-2。

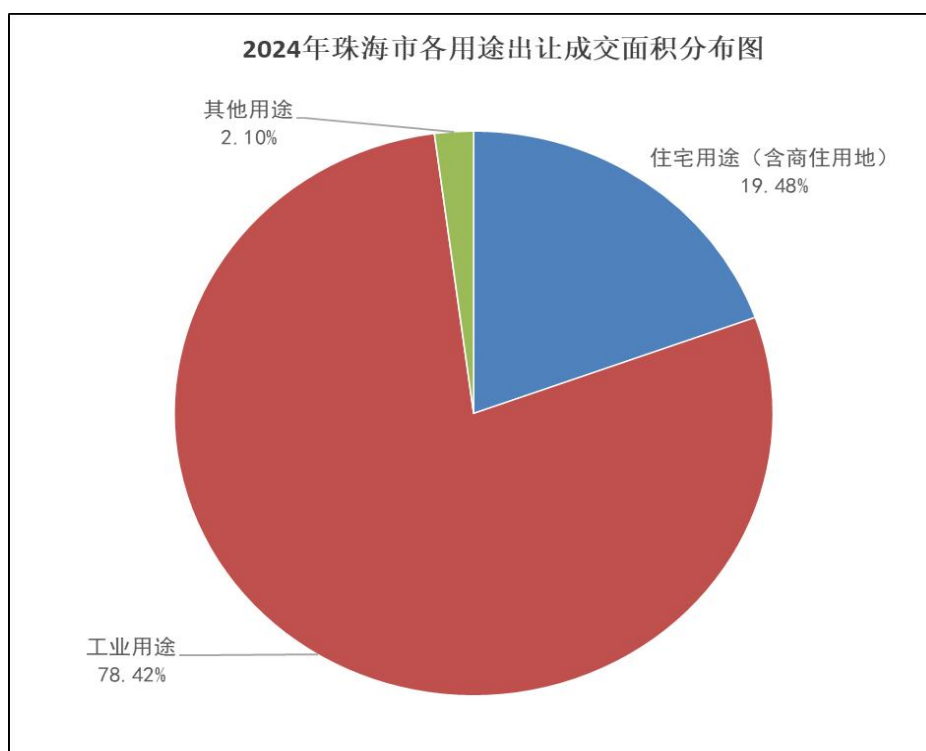


图 2-2 珠海市 2024 年各用途出让成交面积占比分布图

住宅用地成交总价占比最大 2024 年珠海市各类用地交易总价中，住宅用地成交总价为 68.5 亿元，占全市土地成交总价比例为 86.57%，从成交结果看，国企成拿地主力军，大多开发商对后市持谨慎观望态度，受经济形势、政策和城市建设综合作用下，土地市场趋于稳定；工业用地成交总价为 8.60 亿元，占全市土地成交总价的 10.86%；其他用途用地成交总价为 2.03 亿元，成交总价占全市土地成交总价的 2.57%。珠海市 2024 年各用途出让成交金额占比分布见图 2-3、各用地类型的土地出让成交情况见表 2-4。

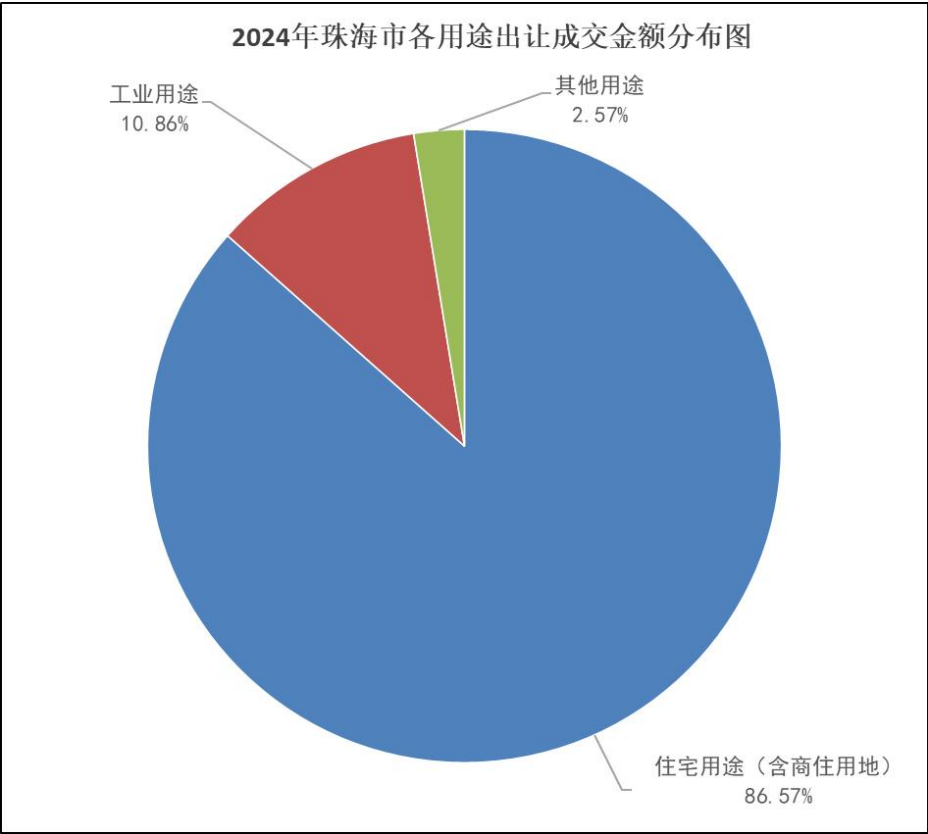


图 2-3 珠海市 2024 年各用途出让成交金额占比分布图

表 2-4 2024 年各用地类型的土地出让成交情况比较

用地性质	宗数 (宗)	土地面积 (万㎡)	所占比例	总建筑面积 (万㎡)	所占比例	成交总价 (亿元)	所占比例
住宅用地 (含商住 用地)	6	32.47	19.48%	71.45	16.41%	68.50	86.57%
工业用地	41	130.73	78.42%	361.04	82.91%	8.60	10.86%
其他用地	3	3.49	2.10%	2.94	0.68%	2.03	2.57%
合计	50	166.69	100.00%	435.43	100.00%	79.13	100.00%

三、土地交易区域分析

金湾区为土地交易主要区域 2024 年珠海市加快珠肇高铁珠海段、广珠（澳）高铁、南中珠城际铁路、广佛江珠城际铁路、黄茅海跨海通道、香海大桥延线、机场改扩建工程建设，完善快速市内骨干路网，金海公路大桥、珠海大道、人民路、金琴快线北延段等快速化提升工程加快建成，不仅将使市内交通更加顺畅便捷，也将进一步连通港珠澳大桥、深中通道，承接好粤港澳大湾区建设带来的人流、物流和资金流。金湾区成为 2024 年珠海市主要土地交易区

域，其成交土地面积、建筑面积、成交宗数均为全市最高。珠海市金湾区土地交易面积为 70.7 万 m²，占全市土地交易总量的 42.41%，总建筑面积 166.41 万 m²，占全市土地交易总建筑面积的 38.22%，土地成交总价 5.73 亿元，占全市土地交易总价的 7.25%。

2024 年，香洲区土地出让成交面积共 15.54 万 m²，占全市土地出让成交面积的 9.32%，总建筑面积 45.31 万 m²，占全市土地总建筑面积的 10.41%，成交总价占比最大，为 45.92 亿元，占全市成交总价的 58.03%；斗门区土地出让成交面积共 61.8 万 m²，占全市土地出让成交面积的 37.07%，总建筑面积 163.96 万 m²，占全市土地总建筑面积的 37.65%，成交总价为 23.05 亿元，占全市土地成交总价 29.13%；横琴粤澳深度合作区土地出让成交面积共 18.66 万 m²，占全市土地出让成交面积的 11.19%，总建筑面积 59.75 万 m²，占全市土地总建筑面积的 13.72%，成交总价为 4.42 亿元，占全市成交总价的 5.59%；2024 年各区域出让土地成交情况见表 2-5、表 2-6、图 2-4。

表 2-5 2024 年各区域出让土地成交情况

区域		交易宗数 (宗)	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	成交总价 (亿元)
香洲区	高新区	3	4.16	15.28	4.23
	上冲	2	8.50	23.29	34.58
	南湾	1	2.48	6.20	7.08
	洪保十	2	0.40	0.54	0.03
	小计	8	15.54	45.31	45.92
金湾区	高栏港	16	48.19	98.88	4.47
	三灶镇、红旗镇	4	22.51	67.53	1.26
	小计	20	70.70	166.41	5.73
斗门区	小计	19	61.80	163.96	23.05
横琴粤澳深度合作区	小计	3	18.66	59.75	4.42
全市	总计	50	166.69	435.43	79.13

表 2-6 2024 年各区出让土地成交份额

区域	宗数 (宗)	比例	土地面积 (万㎡)	比例	总建筑面积 (万㎡)	比例	成交总价 (亿元)	比例
香洲区	8	16.00%	15.54	9.32%	45.31	10.41%	45.92	58.03%
金湾区	20	40.00%	70.70	42.41%	166.41	38.22%	5.73	7.25%
斗门区	19	38.00%	61.80	37.07%	163.96	37.65%	23.05	29.13%
横琴粤 澳深度 合作区	3	6.00%	18.66	11.19%	59.75	13.72%	4.42	5.59%
合计	50	100.00%	166.70	100.00%	435.43	100.00%	79.13	100.00%

注：百分比为各区域交易土地面积、总建筑面积、成交总价占全年交易土地面积、总建筑面积、成交总价的比例。

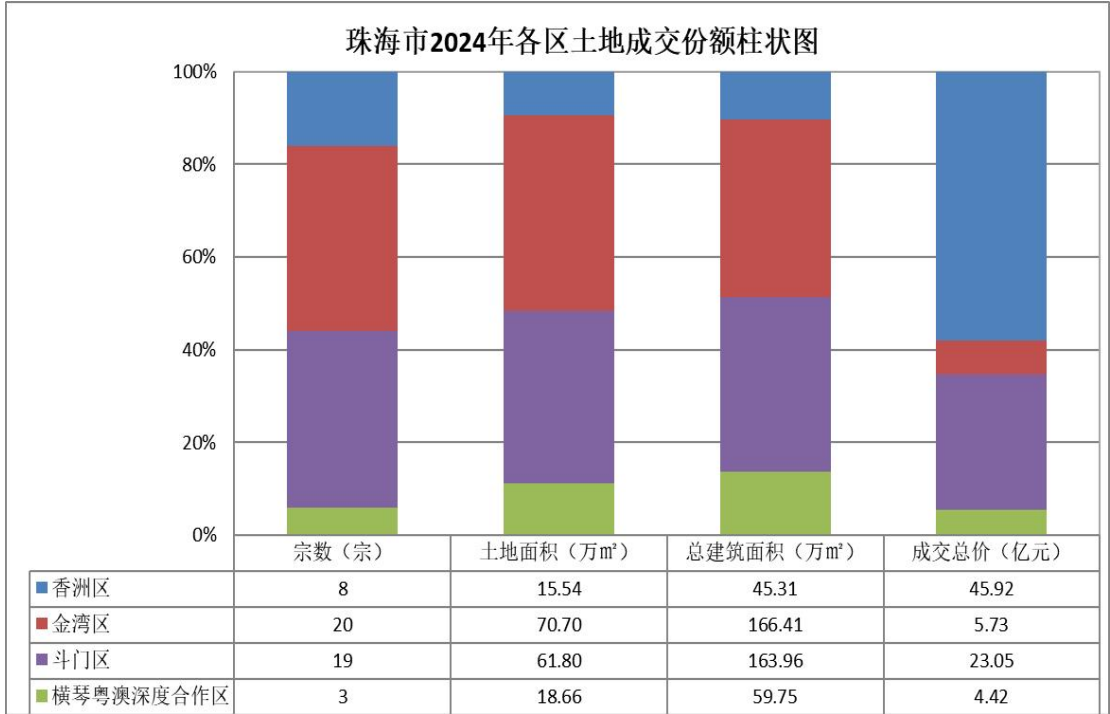


图 2-4 珠海市 2024 年各区土地成交份额柱状图

四、土地交易地价水平

土地交易均价有所上涨 2024 年成交宗地中住宅用地面积占总面积的 19.48%、成交总价占 86.57%，导致 2024 年平均地价所有上涨。2024 年各用途平均地价为 2525 元/㎡，较 2023 年的 1715 元/㎡上涨 47.21%。

2024 年香洲区住宅、工业和其他用地平均地价分别是 11333 元/㎡、1025 元/㎡。香洲区成交了 3 宗住宅用地，分别位于南湾、上冲和高新区金鼎片区。

金湾区住宅、工业和其他用地平均地价分别为 1731 元/㎡、543 元/㎡、1062 元/㎡。金湾区成交 1 宗住宅用地，位于高栏港。

斗门区住宅和工业用地平均地价分别为 8098 元/m²、441 元/m²。斗门区成交 2 宗住宅用地，均位于白藤街道的二类居住用地。

横琴粤澳深度合作区工业用地平均地价为 1605 元/m²；其他用地为 1 宗加油加气用地，成交地面地价为 47133 元/m²。

2024 年珠海市各区出让成交土地平均地价见表 2-7、2024 年珠海市各区土地出让成交价格比较柱状图见图 2-5。

表 2-7 2024 年珠海市各区出让成交土地平均地价

土地用途	区域	平均地价（元/m ² ）
住宅	香洲区	11333
	金湾区	1731
	斗门区	8098
工业	香洲区	1025
	金湾区	543
	斗门区	441
	横琴粤澳深度合作区	1605
其他	金湾区	1062
	横琴粤澳深度合作区	47133

注：①平均地价中住宅用地为楼面地价，工业、其他用地为地面地价；
②平均地价为出让成交地块均价的算术平均值；
③2024 年成功出让土地包括住宅 6 宗（香洲区 3 宗、金湾区 1 宗、斗门区 2 宗）、工业 41 宗、其他用地 3 宗；
④住宅用地中，位于金湾区的该宗宗地，地块建设项目为保障性租赁住房，并需要配套商业设施 ≤5573.87 平方米。



图 2-5 2024 年珠海市各区土地出让成交均价比较柱状图

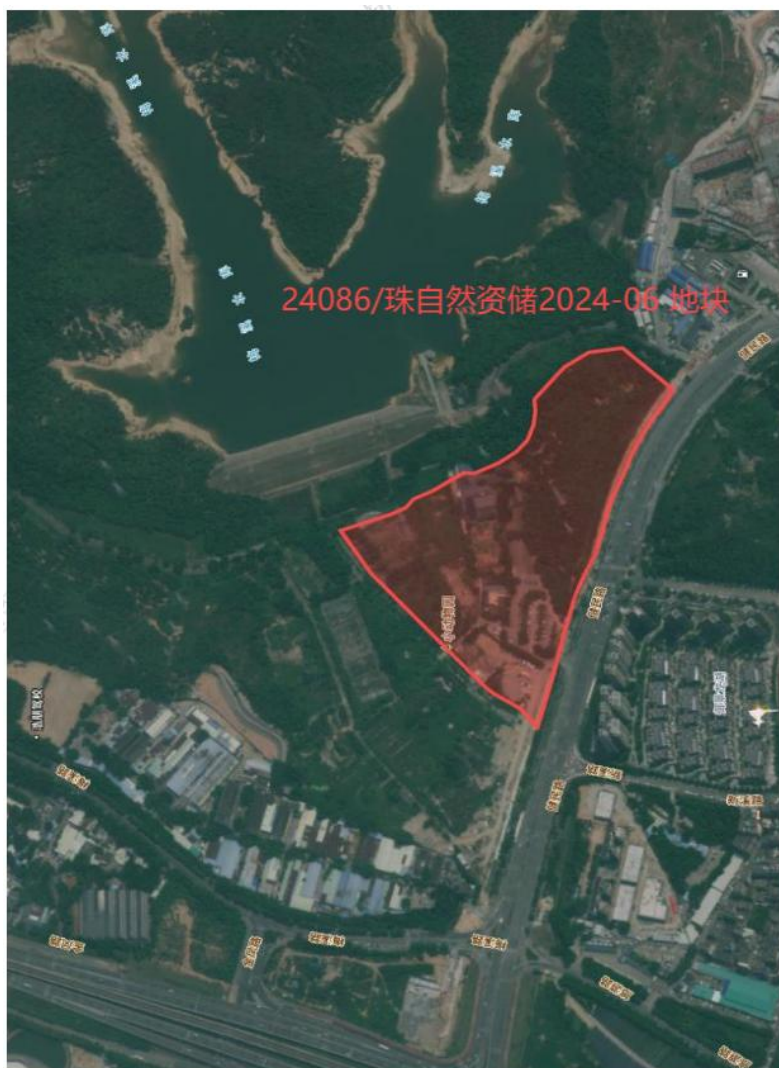
注：由于图上篇幅有限，横琴粤澳深度合作区的其他用地不在图上显示，具体情况见详细数据。

2024 年珠海市土地出让地块中，成交单价最高的地块为 24044/粤澳深合国土储 2024-03，该地块位于横琴粤澳深度合作区琴石道东侧、琴韵路南侧、子期南道西侧、横琴大道北侧，规划用途为加油加气用地，用地面积 3496.26 平方米，用地容积率 ≤ 0.5 ，计容积率建筑面积 1748.13 平方米。该地块起始价为 2478.84834 万元，于 2024 年 7 月 18 日由中国石油天然气股份有限公司广东销售分公司竞得，成交价为 16478.84834，溢价率为 565%。



琴石道东侧、琴韵路南侧、子期南道西侧、横琴大道北侧地块

除以上该宗地外，2024 年珠海市土地出让地块均以底价成交。以底价成交的地块中，成交单价最高的地块为 24086/珠自然资储 2024-06，该地块位于香洲健民路北侧、旅游路东侧，规划用途为二类居住，用地面积为 79276.59 平方米，计容积率建筑面积 215713.8 平方米，用地容积率约 1.0-2.72。该地块于 2024 年 12 月 3 日由珠海华谷开发建设有限公司以楼面地价 16007 元/m²、总价 34.53 亿元竞得，底价成交。



香洲健民路北侧、旅游路东侧地块

五、历年招拍挂出让地价变化

从表 2-8 看出，从 2004 到 2007 年招拍挂出让土地以来，珠海市出让地价逐年波动上涨的态势，2008 年受全球金融风暴影响有所回落，至 2009 年成交金额达到一个高峰为 166 亿元，2010 年由于抑制投资各类政策出台，成交多以工业和其他用地为主，成交价格偏低，全年成交总金额为 65.0 亿元，回落至与 2007 年同等水平。而自 2011 年起至 2013 年，总成交建筑面积、总成交金额和综合楼面地价呈持续上升趋势，2014 年土地市场较 2013 年热度减退，但保持稳定态势，2017 年的成交宗数为历年最多，但多为底价成交地块，且工业用地较多，总体价格较低。2015 年在宽松的政策环境下，珠海市土地市场热度回升。2016 年利好政策持续发酵，珠海市土地市场较热，年内拍出多宗高价地块，刷新历史记录，平均地价达 3069 元/平方米，总成交金额达 243 亿元。

2017 年，珠海市政府加大推地力度，出让土地宗数、成交用地面积和成交总金额较 2016 年均大幅上涨，但受限购政策影响，多为底价成交地块，且工业用地较多，平均地价较 2016 年有所下降。2018 年，受调控政策持续影响，珠海市土地市场供应收紧，多为底价成交地块，受基础建设投入加大等影响，平均地价较 2017 年小幅上涨。2019 年，调控政策仍然从紧，珠海市土地市场整体较稳，平均地价保持上涨态势。2020 年受疫情影响，平均地价有所下降。2021 年受横琴粤澳深度合作区、鹤洲新区（筹）等政策影响，珠海平均地价较 2020 年有所上涨。2022 年，受新冠疫情反复及经济下行等多重因素的影响，地价有所回落。2023-2024 年，土地市场供需两弱，本地国企拿地，总体延续低温态势。

2004-2024 年珠海市招拍挂出让土地见表 2-8，历年地王统计表见表 2-9，2024 年土地使用权出让统计表见表 2-10。

表 2-8 2004-2024 年珠海市招拍挂出让土地

年 度	宗数	总成交用地面积 (万 m ²)	总成交建筑面积 (万 m ²)	总成交金额 (亿元)	平均地价 (元/m ²)
2004 年	9	67.6	13.61	1.71	1254
2005 年	10	33	68.74	10.44	1519
2006 年	7	53.53	106.76	27.97	2620
2007 年	12	109.61	223.56	66	2952
2008 年	14	212.22	185.37	4.74	256
2009 年	22	527.73	619.75	165.68	2673
2010 年	45	428.96	548.37	65	1185
2011 年	79	645.92	766.99	79.22	1033
2012 年	56	580.09	806.9	122.1	1513
2013 年	89	507.94	1060.65	431.54	2543
2014 年	100	464.45	778.51	162.49	1858
2015 年	85	368.63	747.87	207.16	2245
2016 年	91	582.35	937.81	243.08	3069
2017 年	199	718.6	1426.69	428.67	2673
2018 年	76	408.09	917.77	230.52	3121
2019 年	82	521.53	957.85	457.09	3965
2020 年	109	652.29	1428.25	383.22	2821

年 度	宗数	总成交用地面积 (万 m ²)	总成交建筑面积 (万 m ²)	总成交金额 (亿元)	平均地价 (元/m ²)
2021 年	74	357.21	860.53	244.5	3384
2022 年	134	753.09	2026.56	280.09	2206
2023 年	68	311.65	803.04	81.59	1715
2024 年	50	166.69	435.43	79.13	2525

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心历年地块出让统计表。
 ②2008 年出让土地多为工业用地，土地面积大，成交价格低。
 ③2004 年至 2012 年平均地价为总成交金额除以总建筑面积，2013 年至 2024 年平均地价为各区各用途平均地价的算术平均值。

表 2-9 2004-2024 年珠海市土地挂牌公开交易中的“高价地”

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2004	前山河西岸、昌盛路 北侧	473318.28	住宅、商业、 酒店、办公	≤1.7	12.79	1590	当年总价最 高	华发世纪城
2005	石花东路北侧（九洲 花园东侧）	10402.07	住宅	3	1.086	3480	当年单价最 高	华发九洲
2006	南屏珠海大道北、南 湾大道东、前山河南 侧、华发新城以西	354458.59	住宅、商业、 酒店、办公	≤2.05	26.2	3510	当年总价最 高	华发新城第 五期
2007	前山河西岸、前山大 桥南侧	272218.74	住宅、商业、 酒店、办公	≤ 2.0 ≤3.5	46.5	7700	当年总价最 高、当年单 价最高	中信红树湾
2008	珠海市迎宾北路西 （“天上人间”）	213913.53	住宅、别墅及 配套设施	1	16.2	7573	当年总价、 单价最高	华发山庄
2009	十字门商务区马骝洲 及北山咀	534708.20	住宅、商务公 寓、办公、酒 店、商业	3.5	70.18	3750	当年总价最 高	十字门商务 区
2009	情侣北路南段唐家湾 填海区	339573.20	居住、商业服 务设施用地	≤3.0 ≤1.5 ≤2.5	66.15	7400	当年单价最 高	格力海岸
2009	斗门区黄杨一路西侧	151560.44	商住	1.5	5.68	2500	当年斗门区 单价最高	华发依山郡 花园
2010	拱北九洲大道南侧	68220.55	办公、商务公 寓、酒店、商 业	3.5	10.79	4520	当年总价最 高、单价最 高	中海富华里

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2010	珠海市金湾西湖城区 金铭东路南侧、机场 东路西侧	109940.60	住宅、商业	≤3.0	0.82	2500	当年金湾区 单价最高	保利香槟国 际
2010	斗门区白蕉镇白蕉路 东侧	137061.10	住宅、商业	≤2.0	5.48	2000	当年斗门区 单价、总价 最高	万科·魅力 之城
2011	珠海市唐家湾情侣北 路（南段）	229439.38	住宅、商业	≤2.5	20.96	6000	当年总价最 高、单价最 高	仁恒滨海半 岛
2011	金湾区三灶镇南涌路 东侧	6294.30	住宅、商业	≤2.5	0.68	4300	当年金湾区 单价最高	清远市伯爵 园旅游发展 有限公司
2011	斗门区白藤头湖心路 以东、白藤四路以南	17048.10	住宅、商业	≤2.0	1.36	3980	当年斗门区 单价、当年 总价最高	蓝郡轩
2012	唐家湾情侣北路（南 段）	123292.19	住宅（二 类）、商业	地块 一、 三： 1.0- 2.5； 地块 二： 1.0-2.0	17.37	6000	当年总价最 高、单价最 高	保利海上五 月花
2012	金湾区三灶镇金海岸 大道南侧	51080.80	住宅、商业	≤2.5	3.86	3020	当年金湾区 单价最高	晋和天庆花 园
2012	斗门区白蕉镇白蕉路 以东、虹桥三路南北 侧	198204.20	住宅、商业 （商业建筑面 积比例 10%）	2	8.36	2110	当年斗门区 单价最高	时代倾城
2013	横琴新区琴扬道东 侧、港澳大道南侧、 知音北道西侧、濠江 路北侧	129647.71	地块 1、地块 2:二类住宅用 地；地块 3： 二类社区其它 设施及商业设 施	地块 1、地 块 2： ≤2.5； 地块 3： ≤1.8	58.62	18400	当年香洲区 单价最高 （含原横琴 新区）	华发悦府
2013	横琴新区环岛西路东 侧、横琴大道南侧	114370.64	酒店、办公、 商业、住宅和 口岸设施用地	（约） ≤11.33	77.74	6000	当年香洲区 总价最高 （含原横琴	珠海大横琴 投资有限公司

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
							新区)	
2013	唐家湾铜鼓角情侣北路北、唐家港东路西侧	56190.72	住宅、商业	1.0-3.0	19.39	11500	当年香洲区 单价最高 (不含原横 琴新区)	华发绿杨湾
2013	斗门区湖心路以东、白藤九路北侧	119169.41	住宅、商业 (商业建筑面 积占 10%、 住宅建筑面 积占 90%)	1.0-2.5	10.04	3370	当年斗门区 总价最高、 单价最高	时代·香海 彼岸
2013	金湾区红旗镇金荷路南侧、珠海大道北侧	5745.90	住宅、商业	1.0-2.0	0.44	3800	当年金湾区 单价最高	藤荣尚府
2014	拱北九洲大道南、白石路西侧	32181.25	住宅	1.0-3.5	18.47	16400	当年香洲区 (不含原横 琴新区)单 价最高	中铁·诺德 国际花园
2014	金湾区航空新城金二路西侧、金山大道南侧	101864.46	住宅、商业用 地	1.0-约 2.056	8.48	4050	当年金湾区 单价最高	中海左岸岚 庭
2015	夏湾湾六路南侧、昌盛路北侧用地	15876.62	二类居住	1.0-3.5	9.78	17600	当年香洲区 (不含原横 琴新区)单 价最高	九龙湾名园
2015	南湾大道东侧、国防路南侧	11518	二类居住用地	1.0-3.0	6.08	17600	当年香洲区 (不含原横 琴新区)单 价最高	碧桂园·濠 月湾
2015	十字门商务区湾仔片区、通航一路东侧	60138.39	A2、A5 地块 为居住；A7 地块为办公、 酒店、商业、 住宅（其中办 公、酒店比例 占 45%，商 业比例占 20%，住宅比 例占 35%）	A2、 A5 地 块≤3.5 且> 1.0； A7 地 块≤5.5 且> 1.0	28.04	10950	当年总价最 高	时代保利中 环广场

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2016	金湾区西湖片区启动区金河大道北侧、迎河东路东侧	78570.17	二类住宅	1.0-2.23	33.4	19050	历史金湾区单价最高、总价最高	崇峰壹号院
2016	科技创新海岸北围片区科创横四路南、新湾七路西侧	14287.34	二类住宅	1.0-3.0	12.48	29120	历史珠海市单价最高（含原横琴新区）	格力海云居
2017	横琴新区千寿道东侧、爱琴路南侧、千福道西侧、环岛北路北侧	169301.35	二类居住用地、中小学用地（小学）、社会停车场用地、道路用地、公园绿地	≤约1.346	50.12	22000	当年总价最高	中冶逸璟公馆
2018	斗门区湖心路以西、腾逸路北侧	47364.13	S1、S4 区域为二类住宅、商业混合用地，S2 区域为二类服务设施（邻里中心）、商业混合用地，S3 区域为二类服务设施用地（幼儿园），其余为道路	S1、S4 为 1.0<A≤2.5； S2≤1.2； S3≤1.0	12.46	13042	历史斗门区单价、总价最高	建发玺园
2019	香洲区春风路南侧	19703.04	二类居住	1.0-3.0	14.6	24700	当年单价最高	建发·央璟
2019	港珠澳大桥珠海口岸、联检大楼北侧	225563.09	商务、旅馆、商业、会展、综合交通枢纽、社会停车场	≤约4.29	56.40	5828	当年总价最高	珠世茂港澳口岸城
2020	十字门中央商务区湾仔片区金碧路东侧、南湾大道南侧、会展四路西侧、情侣南路北侧	192250.4	商务公寓（住宅）、二类居住、商业、幼托、二级邻里中心及城市道路用地	约 2.34	104.76	23281	当年单价最高、历史珠海市总价最高	中海寰宇天下、中海汇德里

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2021	保税区保西路东 侧、宝和路南侧	66794.53	二类居住、商 业、广场、道 路用地	2.20	30.16	20558	当年单价最 高	万科琴语新 澳
2021	高新区科创北围金 业南路北、新湾五路 西侧	146009.86	二类居住+商 业+商务+旅 馆业+公园绿 地+文化设施 +小学+城市 道路	1.0- 1.46	31.56	8776	当年总价最 高	华润置地 广场海湾 润府
2022	致远路东侧、园明 纵路西侧	15174.74	二类居住	1.0-3.1	6.88	14625	当年单价最 高	兴格·邻礼
2022	金湾区双湖路东 侧、安高路北侧	164018.26	二类居住、小 学（36 班）、道路	1.0- 2.13	34.65	9898	当年总价最 高	四季湖茵花 园
2023	晨光路南侧、民生 路西侧	17002.12	二类居住	1.0-2.2	5.22	13955	当年单价最 高	鸿鹤雅苑
2023	高新区金鼎片区金 官路西、金文路南侧	160462.32	二类居住、小 学、城市道路	1.0- 2.05	22.56	6864	当年总价最 高	港湾新城
2024	香洲健民路北侧、 旅游路东侧	79276.59	二类居住	1.0< 容积率 ≤2.72	34.53	16007	当年总价、 单价最高	珠海华谷开 发建设有限 公司

表 2-10 2024 年度珠海市土地交易（出让）案例表

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
1	23130/珠自然资金工2023-27号	珠海市金湾区南水镇石油化工区石化六路西北侧	14889	三类工业用地	50年	1.2-1.8	26800.2	2024年1月5日-2024年1月16日	2024/1/17	508	756.3612	508	珠海市智诚源科技有限公司	上述地块建筑功能以厂房为主，建设功能以《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3985.电子专用材料制造”范围项目为主，项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。
2	23152/珠自然资储2023-18	金湾区南水镇南港中路西北侧、南港五街西南侧	44588.11	二类居住	住宅70年，商业40年	1.0-2.5	111470.3	2024年1月5日-2024年1月16日	2024/1/16	1731	19300	1731	珠海格创投资控股有限公司	1、上述地块计容积率建筑面积≤111470.28平方米，其中配建商业设施≤5573.87平方米。2、上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交产权的设施如下：社区用房（1处，建筑面积≥800平方米）、托育服务设施及配套安全设施（建筑面积≥300平方米）、综合通信局址（1处，建筑面积≥500平方米）。3、上述地块居住功能中需设置不少于 2000 套保障性租赁住房（其中面向产业工人的生活配套宿舍不低于 1000 套）。4、上述地块建设项目为保障性租赁住房，户型设置应符合珠海市保障性租赁住房相关政策和规定要求，项目户型设置方案由金湾区住房和城乡建设局审核。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
3	23131/珠自然香工2023-005号	梅界中路东北侧、塘东路西北侧，三溪科创城SX-27地块	5733	一类工业用地	50年	3	17199	2024年1月8日-2024年1月17日	2024/1/17	890	510.237	890	珠海市润星泰电器有限公司	1、准入产业类别：计算机、通信和其他电子设备制造业；2、上述地块建筑须符合《珠海市工业厂房建设标准指引》，且建筑功能以工业为主项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%；建筑面积≤111470.28平方米，其中配建商业设施≤5573.87平方米；3.本合同项下宗地建筑限高:<80米。
4	23153/珠自然资斗工2023-05号	珠海市斗门智能经济开发区华智大道南侧、物港路西侧	11560.68	一类工业用地	50年	2.0-3.0	34682.04	2024年1月8日-2024年1月17日	2024/1/17	441	510	441	赛唯换热设备制造(广东)有限公司	1、上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的7%。厂房不宜设置阳台，厂区内的宿舍不得每间设置厨房。工业用地内独立设施的配套办公参照普通办公的平面形式布置，不得出现类似住宅、公寓、别墅、单身宿舍等居住建筑平面形式。2、上述地块不设保留价。3、专用设备制造业，非限制和禁止类项目。
5	23155/珠自然资斗工2023-06号	珠海市斗门智能经济开发区新港大道东侧、双龙路南侧	20000.19	一类工业用地	50年	1.0-2.5	50000.48	2024年1月17日-2024年1月26日	2024/1/26	440	880	440	珠海市德海生物科技有限公司	1、上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的7%。厂房不宜设置阳台，厂区内的宿舍不得每间设置厨房。工业用地内独立设施的配套办公参照普通办公的平面形式布置，不得出现类似住宅、公寓、别墅、单身宿舍等居住建筑平面形式。2、上述地块不设保留价。3、食品制造业，非限制和禁止类项目。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积(m²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积(m²)	挂牌时间	成交时间	起始价(元/m²)	成交价(万元)	平均地价(元/m²)	竞得单位	
6	24002/珠自然资储2024-01	斗门区白藤街道若泽路西侧、星湖路北侧	58427.26	二类居住	70年	1.0-1.2	70112.71	2024年1月23日-2024年2月1日	2024/2/1	8472	59400	8472	珠海大横琴置业有限公司、珠海大横琴泛旅游发展有限公司(联合竞买)	1、上述地块计容积率建筑面积≤70112.71平方米(含居住配建的公共服务设施)； 2、上述地块由竞得人配套建设并无偿移交政府的设施及住房如下：托育服务设施及配套安全设施(建筑面积200-221.4平方米)及竞配阶段产生的人才住房(以下简称配建住房)。
7	24003/珠自然资储2024-02	斗门区白藤街道若泽路东侧、星湖路南侧	97632.6	二类居住	70年	1.0-2.0	195265.2	2024年1月23日-2024年2月1日	2024/2/1	7723	150800	7723	珠海大横琴置业有限公司、珠海大横琴泛旅游发展有限公司(联合竞买)	上述地块由竞得人配套建设并无偿移交政府的设施及住房如下：托育服务设施及配套安全设施(建筑面积463-617平方米)及竞配阶段产生的人才住房(以下简称配建住房)。上述配套设施由竞得人建成后无偿移交给斗门区政府，产权归斗门区政府，并由斗门区政府指定的部门接收管理。配套设施移交环节中所产生的税费，须按照税务部门的规定，由竞得人和接收单位各自承担。
8	24004/珠自然资富工2023-15号	富山工业园规划双锋一路东侧、规划富民一街北侧	560.56	一类工业用地	50年	1.0-2.0	1121.12	2024年1月25日-2024年2月5日	2024/2/5	433	24.8329	443	珠海市玛斯特五金塑胶制品有限公司	1、准入产业类别：发展汽车零部件及配件制造业；2、竞得人须按照相关规定另行缴纳城市基础设施配套费；3、上述地块不设保留价。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
9	24001/自然资金工2023-23号	金湾区南水镇石化八路西北侧	39999.18	三类工业用地	50年	0.6-1.8	71998.52	2024年1月26日-2024年2月6日	2024/2/6	499	1995.959	499	珠海市南水镇南场村经济联合社	1、准入产业类别：《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2642.油墨及类似产品制造”范围；2.上述地块建筑功能以厂房为主，建设功能以《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2642.油墨及类似产品制造”范围项目为主，项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的15%；3、上述地块不设保留价。
10	24010/珠自然资金工2023-29号	金湾区南水镇精细化工区化联三路东南侧、南化四路西南侧	18906.97	二类工业用地	50年	1.0-3.0	56720.91	2024年2月19日-2024年2月28日	2024/2/28	512	968.0369	512	珠海华明泰新材料科技有限公司	1、上述地块建筑功能以厂房为主，建设功能以《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2662.专项化学用品制造”范围项目为主，项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的15%。 2、准入产业类别：《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3989.其他电子元件制造”范围。
11	24012/珠自然资金工2023-32号	珠海市金湾区平沙镇平东大道东北侧	15064.69	一类工业用地	50年	1.0-3.0	45194.07	2024年2月20日-2024年2月29日	2024/2/29	517	778.8445	517	珠海市海洋新能源科技有限公司	1、上述地块建筑功能以厂房为主，项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，建筑面积不超过项目总建筑面积的15%。2、上述地块不设保留价，建筑功能以厂房为主，建设功能以《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3989.其他电子元件制造”范围项目为主。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
12	24008/珠自然资富工2024-05号	富山工业园工业大道东侧、富山一路北侧	9985.42	二类工业用地	50年	2.0-3.0	29956.26	2024年2月20日-2024年2月29日	2024/3/1	436	435.3644	436	珠海墨美智能科技有限公司	1、准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2024年本）》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第2项计算机及相关设备建设范畴； 2、固定资产投资总额（万元）：人民币≥9000。
13	24009/珠自然资富工2024-06号	富山工业园工业大道东侧、富山三路南侧	16520.55	二类工业用地	50年	1.0-3.0	49561.65	2024年2月20日-2024年2月29日	2024/3/1	437	721.9481	437	四川福德机器人股份有限公司	1、准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2024年本）》中第一类鼓励类第四十七条智能制造第1项机器人及集成系统建设范畴；2、固定资产投资总额（万元）：人民币≥15500。
14	24013/珠自然资斗工2024-01号	珠海市斗门智能经济开发新港大道西侧、福新路南侧	19996.62	一类工业用地	50年	2.0-3.0	59989.86	2024年2月26日-2024年3月6日	2024/3/6	440	880	440	珠海天宙智能制造有限公司	1、上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的7%。厂房不宜设置阳台，厂区内的宿舍不得每间设置厨房。工业用地内独立设施的配套办公参照普通办公的平面形式布置，不得出现类似住宅、公寓、别墅、单身宿舍等居住建筑平面形式。 2.准入企业：通讯设备、计算机及其他电子设备制造业，非限制和禁止类项目。
15	24015/珠自然资斗工2024-02号	珠海市斗门智能经济开发新环路西侧、斗门港大道北侧	26677.44	一类工业用地	50年	2.0-3.0	80032.32	2024年3月5日-2024年3月14日	2024/3/14	440	1174	440	珠海市绿瑞源农业有限公司	1、上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的7%。厂房不宜设置阳台，厂区内的宿舍不得每间设置厨房。工业用地内独立设施的配套办公参照普通办公的平面形式布置，不得出现类似住宅、公寓、别墅、单身宿舍等居住建筑平面形式。2、本项目准入产业类别为农副食

序号	土地 使用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
														品加工业（行业），拟建设成农副产品预制菜生产项目（企业/项目）。 3、农副食品加工业，非限制和禁止类项目。4 上述地块建筑限高：≤54 米。
16	24017/珠自然资鹤工2024-01号	珠海市联峰路北侧、四季路东侧	1362.51	一类工业用地	30年	≤2.0	2725.02	2024年3月14日-2024年3月26日	2024/3/27	818	111.4534	818	珠海深能洪湾电力有限公司	1.准入产业类别：电力能源及相关行业；2. 物业处置要求：未经珠海万山海洋开发试验区管理委员会书面同意，地块竞得人或项目公司不得转让或以转让股权等方式变相转让项目土地使用权及本地块上建成的厂房。3.上述宗地的项目投资总额不低于 0.58 亿元，其中固定资产投资总额不低于 0.5 亿元（固定资产投资包括地价款、厂房建设、设备投入等）。本项目用于电力能源配套设备设施建设。
17	24028/珠自然资金工2023-30号	金湾区南水镇石化八路西北侧、平湾五路西南侧	53680.73	三类工业用地	50年	0.6-1.8	96625.31	2024年4月12日-2024年4月23日	2024/4/24	507	2721.613	507	珠海新涛光学材料有限公司	1.准入产业类别：上述地块建筑功能以厂房为主，建设功能以《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2651.初级形态塑料及合成树脂制造”范围项目为主，项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。 2.竞得人须按照相关规定另行缴纳城市基础设施配套费。 3.项目固定资产投资额≥ 人民币 4.5（亿元
18	24032/珠自然资金工2024-03号	珠海经济技术开发区精细化工区化联三路东南	30676.06	三类工业用地	50年	0.6-3.0	92028.18	2024年5月15日-2024年5月24日	2024/5/24	750	2300.705	750	珠海科隆科技有限公司	1.《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2661.化学试剂和助剂制造”范围； 2. 投资强度人民币≥1.5（亿元）

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
		侧、浪山路西南侧												
19	24034/珠自然资储2024-05	南屏珠海大道北侧、环屏路西侧	24790.01	二类居住用地	70年	1.0-2.5	61975.03	2024年5月21日-2024年5月30日	2024/5/30	11424	70800	11424	珠海华璋建设有限公司	
20	24035/珠自然资斗工2024-03号	珠海市斗门智能制造经济开发区福新路与双龙路交叉口东南侧	14683.42	一类工业用地	50年	1.0-2.5	36708.55	2024年5月21日-2024年5月30日	2024/5/30	441	647	441	珠海海龙生物科技有限公司	1.农副食品加工业，非限制和禁止类项目。 2.投资强度 人民币≥6810（元/㎡）
21	24038/粤澳深合国土储2024-02	横琴粤澳深度合作区琴海西路东侧、胜洲二路南侧、厚朴道西侧、胜洲一	116395.82	一类工业用地	50年	≤3.4	395745.8	2024年6月6日09时-2024年6月17日10时	2024/6/17	1270	14782.27	1270	横琴琴澳创新产业园开发有限公司	1.上述宗地建筑限高：≤70米； 2.上述宗地不设保留价； 3.竞得人须承诺项目建设完成后，主要用于承载澳门品牌扩产升级、保健品、食品、生物医药、医疗器械等战略性新兴产业。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
		路北侧												
22	24039/TJ2404	高新区北围片区新沙三路南、天星六路东侧	11558.99	工业用地（新型产业用地M0）	40年	4.5-5.0	57794.95	2024年6月24日9时-2024年7月4日10时	2024/7/4	1960	2265.562	1960	珠海英集芯半导体有限公司	1.准入产业类别：集成电路。 2.本项目建成投产后第三年达产，产值不低于12亿元，纳税不少于人民币1800万。 3.竞得人须按照相关规定另行缴纳城市基础设施配套费。
23	24040/珠自然资斗工2024-04号	珠海市斗门区井岸镇洋青街南侧、新青二路西侧	23787.17	一类工业用地	50年	1.5-3.0	71361.51	2024年6月25日09时-2024年7月4日10时	2024/7/4	446	1061	446	珠海菲高科技股份有限公司	1.准入产业类别：计算机、通信和其它电子设备制造业（电子专用材料制造），非限制和禁止类项目。 2.投资强度≥12700万元 3.上述地块不设保留价。

序号	土地 使用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
24	24041/珠自然资储2024-11	金湾区南水镇洁能路东南侧、南水大道西北侧	7680.53	其他服务设施用地（实训基地）	40年	≤2.05	15777.56	2024年7月2日9时-2024年7月11日10时	2024/7/11	1483	2340	1483	珠海仁杰安全科技发展有限公司	1.上述地块项目开发的培训系统应预留对接政府端接口，以便后续将相关培训考核统计情况适时上传至应急管理部门，以及配合共建“工业互联网+危化安全生产”试点和“智慧园区”建设。 2.上述地块项目应根据《化工安全技能实训基地建设指南（试行）》（应急危化二〔2021〕1号）和《广东省危险化学品安全生产实习实训基地建设标准（暂行）》（粤应急函〔2020〕423号）建设，并依照后续出台的政策文件与行业标准实时更新升级。
25	24042/珠自然资富工2024-08号	富山工业园工业大道东侧、富山二路南侧	8339.27	二类工业用地	50年	1.0-3.0	25017.81	2024年7月16日09时-2024年7月25日10时	2024/7/26	440	366.9279	440	珠海华裕智能科技有限公司	1.准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2024年本）》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第2项计算机及相关设备建设范畴。 2.投资强度≥1400万元
26	24045/珠自然资富工2024-09号	富山工业园产城四路西侧、融合东路南侧	15360.24	二类工业用地	50年	2.0-3.0	46080.72	2024年7月16日09时-2024年7月25日10时	2024/7/26	443	680.4587	443	深逸通（广东）智能装备科技有限公司	1.本项目准入产业类别为智能制造装备制造（行业），《产业结构调整指导目录（2024）年本》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第7项电子元器件生产专用设备建设范畴。 2.投资强度≥16400万元

序号	土地 使用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
27	24043/珠自然资富工2024-10号	富山工业园工业大道东侧、规划涌北街北侧	166667.5	二类工业用地	50年	2.0-3.0	500002.5	2024年7月9日9时-2024年7月18日10时	2024/7/19	437	7283.37	437	九号（珠海）科技有限公司	1.准入产业类别：发展助动车制造项目
28	24044/粤澳深合国土储2024-03	横琴粤澳深度合作区琴石道东侧、琴韵路南侧、子期南道西侧、横琴大道北侧	3496.26	加油加气用地	40年	≤0.5	1748.13	2024年7月9日9时-2024年7月18日10时	2024/7/18	7090	16478.85	47133	中国石油天然气股份有限公司广东销售分公司	1.上述宗地建筑限高：≤12 米。 2.上述宗地不设保留价
29	24046/珠自然资鹤工2024-03号	珠海市保税区南琴路南侧、四季路东侧	2678.25	一类工业用地	30年	≤1.0	2678.25	2024年7月19日09时-2024年7月30日10时	2024/7/30	815	218.3667	815	中海广东天然气有限责任公司	1.准入产业类别：燃气生产和供应业； 2.投资总量≥3000 万元,≥360（万元/亩）； 3.建筑限高 15 米。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
30	24055/珠自然资斗工2024-05号	珠海市斗门智能经济开发区科港大道东侧、规划路北侧	36235.47	一类工业用地	50年	1.0-2.0	72470.94	2024年8月23日09时-2024年9月3日10时	2024/9/3	440	1595	440	珠海中邑环保科技有限公司	1.准入产业类别：非金属矿物制品业（水泥制品制造、砼结构构件制造），非限制和禁止类项目。 2.上述地块设立的企业污染物排放执行标准按珠海市生态环境局斗门分局2024年7月15日出具的《关于明确斗门智能经济开发区科港大道东侧、规划路北侧36337.44平方米地块土壤污染状况调查事项和出具地块污染物排放执行标准的复函》意见执行。 3.建筑限高36米
31	24056/珠自然资金工2024-11号	珠海市金湾区平沙镇平东大道东北侧	13139.15	一类工业用地	50年	1.0-3.0	39417.45	2024年8月23日9时-2024年9月3日10时	2024/9/3	515	676.6663	515	珠海福昇科技有限公司	1.准入产业类别:国家发展改革委GB/T4754—2017《国民经济行业分类》C门类中3831小类“电线、电缆制造”范围 2.限高≤60米
32	24059/珠自然资斗工2024-06号	珠海市斗门智能经济开发区华港大道南侧、展业路西侧	9332.39	一类工业用地	50年	2.0-4.0	37329.56	2024年9月5日09时-2024年9月14日10时	2024/9/14	439	410	439	康原美（珠海）科技园投资有限公司	1.准入产业类别：化学原料和化学制品制造业，非限制和禁止类项目。 2.限高≤80米。 3.上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的7%。厂房不宜设置阳台，厂区内的宿舍不得每间设置厨房。工业用地内独立设施的配套办公参照普通办公的平面形式布置，不得出现类似住宅、公寓、别墅、单身宿舍等居住建筑平面形式。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
33	24060/珠自然资金工2024-07号	金湾区联港工业片区大林片区	41429.11	一类工业用地	50年	1.0-3.0	124287.3	2024年9月9日9时-2024年9月19日10时	2024/9/19	750	3107.183	750	珠海市金品创业共享平台科技有限公司	1.本地块建筑功能以厂房为主，建设功能以《国民经济行业分类》“38.电气机械和器材制造业”中“3851.家用制冷电器具制造”范围项目为主。 2.上述地块不设保留价。 3.固定资产投资强度（亿元）≥2.05 亿元。 4.限高≤60 米
34	24063/珠自然资斗工2024-07号	珠海市斗门智能制造经济开发区科港大道西侧	11851.8	一类工业用地	50年	2.0-3.0	35555.4	2024年9月13日09时-2024年9月24日10时	2024/9/24	440	522	440	珠海顶巨智能装备有限公司	1.准入产业类别：通用设备制造业，非限制和禁止类项目。 2.≤54 米 3.投资强度：人民币≥9835 元/㎡
35	24064/珠自然资金工2024-05号	金湾区八一北路北侧、金河路东侧	26509.31	一类工业用地	50年	1.0-3.0	79527.93	2024年9月29日9时-2024年10月12日10时	2024/10/12	511	1354.626	511	珠海宝丰半导体股份有限公司	1.本地块建筑功能以厂房为主，建设功能以《国民经济行业分类》“35.专用设备制造业”中“3569.其他电子专用设备制造”范围项目为主 2.固定资产投资：大于大于 2.3（亿元） 3.限高≤60 米
36	24066/珠自然资斗工2024-08号	珠海市斗门区井岸镇顺宇路北侧	37001.11	一类工业用地	50年	1.5-3.0	111003.3	2024年10月8日09时-2024年10月17日10时	2024/10/17	447	1654	447	珠海冠宇电池股份有限公司	1.准入行业类别：电气机械和器材制造业（锂离子电池制造），非限制和禁止类项目。 2.≤60 米 3.投资强度≥13513 元/㎡

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
37	24070/珠自然资储2024-12	珠海经济技术开发区石油化工区平湾二路西南侧	23747.59	排水用地	50年	≤0.5	11873.8	2024年10月9日9时-2024年10月18日10时	2024/10/18	640	1520	640	珠海高栏港中法水务有限公司	1.上述地块项目产业发展方向为《国民经济行业分类》“46. 水的生产和供应业”中“4620. 污水处理及其再生利用”范围，须按照珠海市及珠海经济技术开发区有关的产业准入指导意见规定。竞得人保证上述地块项目的总投资不低于人民币2.18亿元，其中固定资产投资（含土地购置成本）不低于1.78亿元。2.上述地块用于污水处理的建（构）筑物占地面积不低于项目总用地面积的35%。 3.≤24米
38	24071/珠自然资金工2024-13号	珠海市金湾区平沙镇盛平路北侧	10979.89	一类工业用地	50年	1.0-3.0	32939.67	2024年10月17日9时-2024年10月29日10时	2024/10/29	515	565.4644	515	珠 海 市 君 兆 科 技 有 限 公 司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“41.其他制造业”中“4190.其他未列明制造业”范围 2.≤60米 3.固定资产投资总额（亿元）：人民币≥0.9
39	24072/珠自然资金工2024-12号	珠海市金湾区平沙镇大庆路东侧、紫园西路南侧	3388.01	一类工业用地	50年	1.0-3.0	10164.03	2024年10月17日9时-2024年10月29日10时	2024/10/30	540	182.9526	540	林工（广东）智能装备有限公司	2.准入产业类别：《国民经济行业分类》C门类中3521小类“炼油、化工生产专用设备制造”范围 2.固定资产投资总额（亿元）：人民币≥0.18 3.≤60米
40	24074/珠自然资金工2024-08号	金湾区红旗镇联湖路东侧、金城北路北侧	110806.44	一类工业用地	50年	1.2-3.0	332419.3	2024年10月21日9时-2024年10月30日10时	2024/10/30	519	5750.854	519	珠海奕源材料技术有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3985.电子专用材料制造”范围 2.≤60米 3.固定资产投资总额（亿元）：人民币≥30

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
41	24075/珠自然资金工2024-10号	珠海经济技术开发区精细化工区浪新路西南侧、春新路东侧	7121.6	三类工业用地	50年	1.0-3.0	21364.8	2024年10月21日9时-2024年10月30日10时	2024/10/30	518	368.8989	518	珠海市朝日新材料有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2669.其他专用化学产品制造”范围 2.≤40米 3.固定资产投资总额（亿元）：人民币≥1.3
42	24079/珠自然资金工2024-14号	金湾区三灶镇机场北路西侧、湖滨路北侧	46363.12	一类工业用地	50年	1.2-3.0	139089.4	2024年11月1日9时-2024年11月12日10时	2024/11/12	520	2410.882	520	珠海市鸿茂光电科技有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3974.显示器件制造”范围 2.≤60米
43	24082/粤澳深合国土储2024-01	横琴粤澳深度合作区磨刀门水道东侧、琴海西路西侧、环岛北路北侧	66674.09	物流用地	50年	≤3.0	200022.3	2024年11月12日9时-2024年11月22日10时	2024/11/22	1940	12934.77	1940	广东横琴澳门国际机场物流有限公司	1.限高≤50米
44	24086/珠自然资储2024-06	香洲健民路北侧、旅游路东侧	79276.59	二类居住	住宅70年，商业	1.0<容积率≤2.72	215713.8	2024年11月20日9时-2024年12月3日10时	2024/12/3	16007	345300	16007	珠海华谷开发有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积≤215713.80平方米（S1地块155977.00平方米，S2地块59736.80平方米，含计容类公共服务设施面积），其中商业建筑面积≤5000平方米。小区不计容移交类公共服务设施建筑面积≥3034平方米。 2.上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
					40年									交政府的设施如下：社区用房 1 处（建筑面积≥1500 平方米，其中每百户不得少于 20 平方米用于养老服务使用）、托育服务设施及配套安全设施（建筑面积不小于 1344 平方米）、公共厕所（2 处，建筑面积约 60-80 平方米/处）、邮政快递服务用房（建筑面积≥70 平方米）。3.限高 S1 地块≤100 米，S2 地块≤100 米
45	24088/TJ2406	高新区金鼎片区金品二路北、金洲四路西侧	9999.5	一类工业用地	50 年	3.0-3.5	34998.25	2024 年 11 月 28 日 9 时-2024 年 12 月 10 日 10 时	2024/12/10	640	639.968	640	金成锐医疗科技（珠海）有限公司	1.准入产业类别：生物医药医学工程产业； 2.限高≤70 米； 3.（计容积率建筑面积≥29998.50 平方米，且≤34998.25 平方米）。
46	24089/珠自然资储 2024-15	高新区金鼎片区金环路东、金瑞一路北侧	20000.39	二类居住	住宅 70 年、商业 40 年	1.0<容积率≤3.0	60001.1	2024 年 11 月 29 日 9 时-2024 年 12 月 10 日 10 时	2024/12/10	6567	39400	6567	珠海海新建设有限公司	1.上述地块计容积率总建筑面积≤60001.17 平方米（含居住配建的公共服务设施，其中兼容商业设施比例≤5%）。 2.竞得人应当配套建设并无偿移交政府的具体设施如下：社区用房（1 处，建筑面积≥600 平方米，根据《国家发展改革委 住房城乡建设部 自然资源部关于印发<城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）>的通知》（发改社会〔2024〕5 号）要求，其中养老服务设施用房面积不少于 350 平方米。该部分养老设施用房具体使用情况和要求以市民政局意见为准）、托育服务设施及配套安全设施（建筑面积≥200 平方

序号	土地 使用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积(m²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积(m²)	挂牌时间	成交时间	起始价(元/m²)	成交价(万元)	平均地价(元/m²)	竞得单位	
														米)、公共厕所(1处,建筑面积约60-80平方米/处)、邮政快递服务用房(建筑面积≥50平方米)。3.限高≤80米
47	24090 / 珠自然资金工2024-15号	珠海经济技术开发区石油化工区平湾四路西南侧	47001.48	三类工业用地	50年	0.6≤容积率≤1.8	84602.66	2024年12月2日9时-2024年12月12日10时	2024/12/13	514	2415.876	514	珠海市名香生物科技有限公司	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2684.香料、香精制造”范围 2.固定资产投资总额(亿元):人民币≥4.23 3.限高:≤24米
48	24091 / 珠自然资金工2024-16号	珠海经济技术开发区石油化工区石化七路西北侧	66500	三类工业用地	50年	0.6≤容积率≤1.8	119700	2024年12月16日9时-2024年12月26日10时	2024/12/26	516	3431.4	516	珠海经开新材料科技有限公司	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2662.专项化学用品制造”范围 2.固定资产投资总额(亿元):人民币≥3.3 3.限高≤24米
49	24093 / 珠自然资斗工2024-09号	珠海市斗门智能经济开发展区展业路西侧、利港路北侧	33333	一类工业用地	50年	2.0≤容积率≤4.0	133332	2024年12月17日9时-2024年12月26日10时	2024/12/26	441	1470	441	百奥电气(珠海)有限公司	1.准入产业类别:电气机械和器材制造业,非限制和禁止类项目 2.限高≤80米

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	
50	24094 / 珠自然资金工 2024-17 号	珠海经济技术开发区 石油化工区平湾四路 东北侧、石化七路 西北侧	84511.6	三类工业用地	50 年	0.6≤容积率 ≤1.8	152120.9	2024 年 12 月 18 日 9 时- 2024 年 12 月 27 日 10 时	2024/12/27	521	4403.054	521	珠海力华气体有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2619.其他基础化学原料制造”范围 2.固定资产投资总额（亿元）：人民币≥10 3.限高≤24 米

注：①资料来源：广东省公共资源交易平台、珠海市自然资源局，数据截止至成交时间为 2024 年 12 月 31 日。

②24034/珠自然资储 2024-05 地块其他出让要求如下：1.限高≤100 米；须同时满足住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76 号）要求；2.住小区用地规模达到 1.5 公顷及以上时，应将不小于其总用地面积的 3%-5%集中设置为公共开放空间，公共开放空间应在小区边缘，应两侧临街，条件不允许时，应保持至少一侧临街，呈块状布局，应结合公共使用需求进行艺术化设计与海绵设计，增加休憩设施、雕塑、景墙、艺术化铺装等，营造活跃与具有趣味性的公共空间。3.上述地块作为珠海市智慧住宅试点项目。竞得人在该用地的开发建设中须按照《珠海市关于加快发展智慧住宅提高居住品质行动方案》、《珠海市智慧住宅建设评价导则（试行）》及《珠海市自然资源局关于印发优化规划管理助力高质量发展若干措施的通知》（珠自然资字〔2024〕135 号）要求，达到智慧住宅三星级的标准。同时，按照不低于现行《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019 的二星级绿色建筑标准建设，并提供《智慧住宅建设承诺书》（详见挂牌文件），在竞得后 30 个工作日内与珠海市住房和城乡建设局签订《南屏镇环屏路西侧地块智慧住宅项目建设监管协议》（详见挂牌文件）。4.上述地块由竞得人配套建设并无偿移交政府的设施及住房如下：社区用房 1 处（建筑面积≥600 平方米，其中养老服务设施用房面积不少于 350 平方米，用于老年人日间照料中心。该部分养老设施用房具体使用情况和要求以市民政局意见为准）、托育服务设施及配套安全设施（建筑面积不小于 200 平方米）、竞配阶段产生的人才住房（以下简称配建住房）。上述配建的社区用房（含养老服务设施）、托育服务设施及配套安全设施由竞得人建成后无偿移交给香洲区政府，产权归香洲区政府，并由香洲区政府指定的部门接收管理。

六、2024 年地价整体走势及预测

宏观政策方面，**年初积极提振信心**：2024 年初中央施政态度积极性显著提高，积极推进“房地产市场融资协调机制”（白名单政策），LPR 超预期大幅下调，全面发力“强拉”楼市。金融监管总局召开党委（扩大）会议强调要出台提振信心和预期政策；**年中一揽子“去库存”“化风险”“稳地产”作支撑**：4 月 30 日中央政治局会议首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；5 月 17 日房地产“一揽子”新政聚焦稳市场、去库存，涵盖首付比例、贷款利率、限购放松、收购库存商品房用作保障性住房等多方面；后续在第二十届三中全会和中央政治会继续强调“化风险”，并落实促进房地产市场平稳健康发展新政策，支持收购存量商品房用作保障性住房等。9 月 30 日中央政治局会议提出“促进房地产市场止跌回稳”，释放最强“稳地产”信号。同时金融政策持续助力，7 月 LPR 再次下调、二套房贷首付比例下调至 15%，9 月美国降息后我国金融三部门联合提出降准降息等一揽子政策，释放流动性与降低融资成本；**年末政策宽松持续升级**：2024 年 10 月，中央层面，住建部、财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门打出“四个取消、四个降低、两个增加”的政策组合拳并持续推进政策落地，财政部明确支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地和收购存量房用作保障性住房，提出加快研究明确与取消普通住宅和非普通住宅相衔接的增值税、土地增值税政策等，助力房地产市场止跌回稳；12 月 9 日中共中央政治局会议分析研究 2025 年经济工作，会议强调“稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击”，有利于增强市场信心和稳预期，为市场的稳定、发展提供更有力的政策支持。**地方层面紧跟中央松绑举措**：珠海市出台《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》《关于调整个人公积金贷款利率的通知》及首付调整等政策。全面取消限购+限售、鼓励住房“以旧换新”、加大公积金政策支持力度、下调首付比例至 15%，配合大湾区交通网进展，从金融、交通与市场扩容刺激房市；全面放开入户要求，对就业青年人才提供入住人才住房、保障性住房优惠政策“一免一减”，强化住房保障。**在一系列综合举措和利好政策影响下，需求端的利好政策渐次落地，有利于珠海因地制宜、因城施策，进一步释放合理住房需求，房地产市场信心逐步恢复。**

城市规划方面，珠海市自然资源局公示的《珠海市停车专项规划（2021 - 2035 年）》草案提出构建“以配建停车为主，公共停车为辅，路内停车为补充的停车设施供给体系”，并将商品房等住宅配建指标从“0.8 - 1.0 车位 / 100 m²”提高至“≥1.0 车位 / 100 m²”，以

保障基本停车需求。同时，《珠海市国土空间近期规划（2021 - 2025 年）》草案明确了东部市级中心优化提升、西部市级中心重点建设以及吉大旅游市级专业化中心打造的方向，有助于优化城市功能布局，促进房地产市场多元化与差异化发展。

城市建设方面，2024 年我市安排市重点建设项目 321 个，年度计划投资 478 亿元。市重点项目 1-10 月完成投资 403.06 亿元，为年度计划的 100.3%，超过时间进度 17 个百分点，带动多行业发展，刺激房地产需求。交通基建成果显著，金海公路大桥一期暨珠机城际铁路二期通车、黄茅海跨海通道通过交工验收并即将通车、斗门区上横大桥实现全线贯通、珠肇高铁珠海段建设推进，还有深中通道通车运营、情侣南路至港珠澳大桥人工岛市政桥梁工程招标完成等，这些交通改善提升了城市可达性，拓展了发展空间，增强了珠海房地产市场吸引力，稳定并促进其发展，同时也优化了营商环境，为房地产市场长期稳定奠定了坚实基础。

从土地一级市场成交情况来看，截至 2024 年 12 月 31 日，珠海市 2024 年出让成交地块共 50 宗，其中住宅用地 6 宗，工业用地 41 宗，其他用地 3 宗。与 2023 年相比，成交宗数、成交面积和成交总价均有所下降，而成交均价有所上涨，其中成交宗数同比下降 26.47%、成交面积同比下降 46.51%、成交总价同比下降 45.78%、成交均价同比上涨 47.21%。从区域分布来看，金湾区和斗门区是珠海土地供应的重点区域。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，进一步稳定土地市场，促进房地产健康稳定发展。

综合来看，在宏观政策方面，中央及地方的系列举措已为市场注入诸多信心，后续政策预计会持续发力并不断细化完善，进一步稳定市场预期、释放合理住房需求。城市规划上，停车设施及国土空间规划的逐步落实，将优化城市功能布局，使房地产市场向多元化、差异化迈进，满足多样购房需求。城市建设成果不断呈现，重点项目和交通基建持续带动经济与增强吸引力，刺激购房意愿。土地一级市场方面，政府若能按计划优化供应模式与节奏，将助力稳定土地市场，进而保障房地产开发的有序进行。展望未来，珠海房地产市场在多方面助力下，有望稳定市场信心，降低市场风险，土地市场或将平稳运行。

第三部分 房地产市场

一、固定资产投资

1-11 月，全市固定资产投资同比下降 17.7%。1-11 月，全市完成基础设施投资同比下降 19.1%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比下降 26.9%；第三产业中房地产业投资同比下降 10.5%。固定资产投资见表 3-1，固定资产投资累计增长速度见图 3-1。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长（%）
固定资产投资额	-17.7
总计中：第一产业	864.8
第二产业	-26.9
第三产业	-12.7
总计中：基础设施	-19.1
总计中：工业	-26.5
# 制造业	-29.5
# 技术改造	17.0
房地产开发	-10.5

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

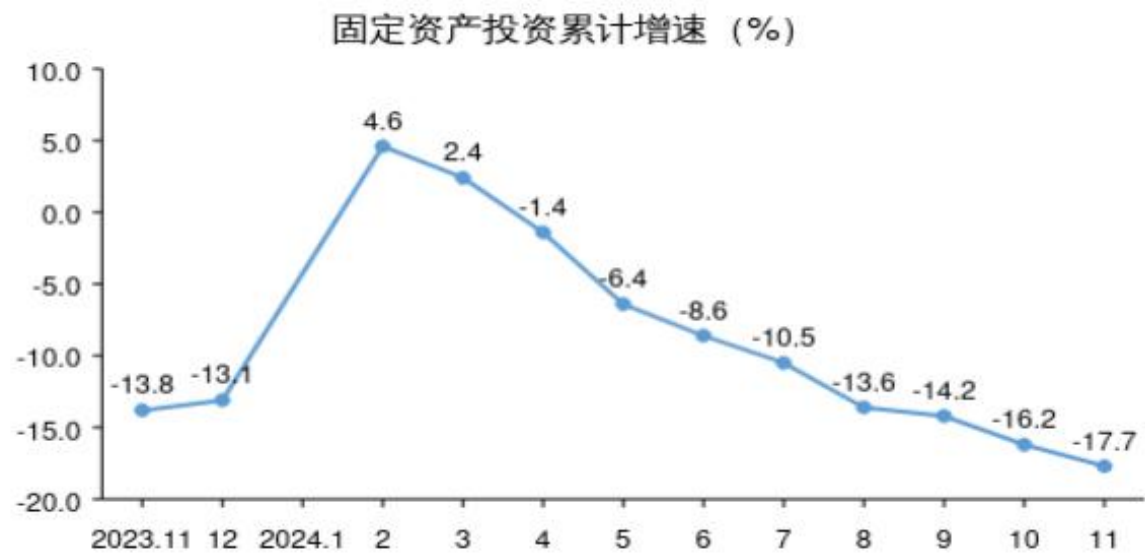


图 3-1 固定资产投资累计增长速度

二、房地产供求

2024 年度，自中央层级至地方层面，一系列旨在促进房地产市场企稳回升的措施频

繁颁布，房地产市场呈现出积极的转变趋势。房地产政策的调整，一方面侧重于运用金融手段实施宏观调控，另一方面则聚焦于缓解市场面临的挑战与推动行业高质量发展两大战略导向。前者不仅体现于房贷利率的动态调整之中，还涉及税收政策的优化，旨在进一步削减购房者的经济负担。后者则着重于既有政策的切实执行与新政策的适时出台，核心策略围绕“四个取消、四个降低、两个增加”展开，以促进房地产市场的平稳运行与健康发展，增强市场信心。珠海市积极响应国家号召，推出了一系列房地产市场新政策，紧密配合国家整体部署，在旧城改造、保护消费者权益及城市交通规划三大关键领域实施多项创新举措。具体而言，通过公积金政策革新、金融服务优化及首付比例调整等宏观调控手段，并结合全面放宽购房限制的政策，旨在既有效挽救市场低迷态势，又确保房地产市场的平稳与可持续发展。

施工面积同比下降，销售面积同比下降，楼市需求有所减少 根据珠海市统计局官网公布的《2024 年 11 月度房地产开发与经营》报表数据显示，1-11 月，珠海市商品房施工面积 2922.43 万 m²，同比下降 8.7%，其中住宅类施工面积 1541.07 万 m²，同比下降 10.6%。全市商品房竣工面积 267.84 万 m²，同比下降 17.1%，其中住宅类竣工面积为 157.56 万 m²，同比下降 30.4%。珠海市 1-11 月商品房销售面积为 211.40 万 m²，同比下降 15.2%，其中住宅销售面积为 168.93 万 m²，同比下降 14.9%；商品房待售面积为 777.28 万 m²，同比上涨 14.6%，其中住宅待售面积为 305.96 万 m²，同比上涨 16.6%。2024 年 1-11 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2024 年 1-11 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-11 月	同比增长（%）
商品房施工面积(万平方米)	2922.43	-8.7
其中：住宅	1541.07	-10.6
办公楼	544.71	-3.9
商业营业用房	312.80	-16.4
商品房竣工面积(万平方米)	267.84	-17.1
其中：住宅	157.56	-30.4
办公楼	38.62	58.4
商业营业用房	14.88	-52.8
商品房销售面积(万平方米)	211.40	-15.2
其中：住宅	168.93	-14.9
办公楼	24.20	-9.6
商业营业用房	9.84	-17.2
商品房待售面积(万平方米)	777.28	14.6
其中：住宅	305.96	16.6
办公楼	225.90	14.1
商业营业用房	112.61	11.0

注：房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

2024 年，珠海市住宅累计施工面积同比增长率总体呈平稳态势，2024 年 1-6 月同比增长率达到统计时段内的最高值（统计时间段为 2024 年 1 月-11 月，下同），为-5.8%；累计竣工面积波动明显，统计时间段内呈波动下降态势，其中 2024 年 1-2 月同比增长率达到统计时段内最高值，为 33.2%；珠海市住宅累计销售面积呈波动上涨趋势，2024 年 1-2 月同比增长率达到统计时段内的最高值，为 1.3%；统计时段内，住宅累计待售面积同比增长率均为正增长，总体呈波动下降态势，2024 年 1-11 月同比增长率达到统计时段内的最低值，为 16.6%。珠海市住宅类开发与经营情况详见表 3-3、图 3-2。

表 3-3 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月	2024 年 1-9 月	2024 年 1-10 月	2024 年 1-11 月
施工 面积 (万平 方米)	1723.05	1723.3	1463.44	1477.7	1488.51	1511.74	1533.65	1540.92	1547.15	1598.24	1540.03	1541.07
同比 增长 (%)	-8.80%	-9.80%	-12.20%	-10.80%	-9.20%	-8.5%	-5.80%	-7.40%	-7.60%	-6.2%	-9.7%	-10.6%
竣工 面积 (万平 方米)	226.45	266.17	69.92	73.71	76.22	82.24	101.72	123.09	142.62	142.62	148.87	157.56
同比 增长 (%)	122.90 %	90.80%	33.20%	-10.90%	-19.80%	-29.4%	-16.80%	-20.70%	-14.10%	-22.8%	-26.8%	-30.4%
销售 面积 (万平 方米)	198.53	215.92	31.27	56.42	65.08	74.25	105.78	115.66	152.45	143.35	155.17	168.93
同比 增长 (%)	-20.20%	-18.90%	1.3%	-27.30%	-32.00%	-35.5%	-23.60%	-23%	-25.40%	-15.1%	-13.5%	-14.9%
待售 面积 (万平 方米)	262.3	266.88	335.48	329.06	326.63	324.35	329.54	325.9	800.26	319.35	317.01	305.96
同比 增长 (%)	42.70%	44.50%	51.4%	46.60%	40.20%	39.2%	46.50%	31.70%	18.10%	23.6%	19.2%	16.6%

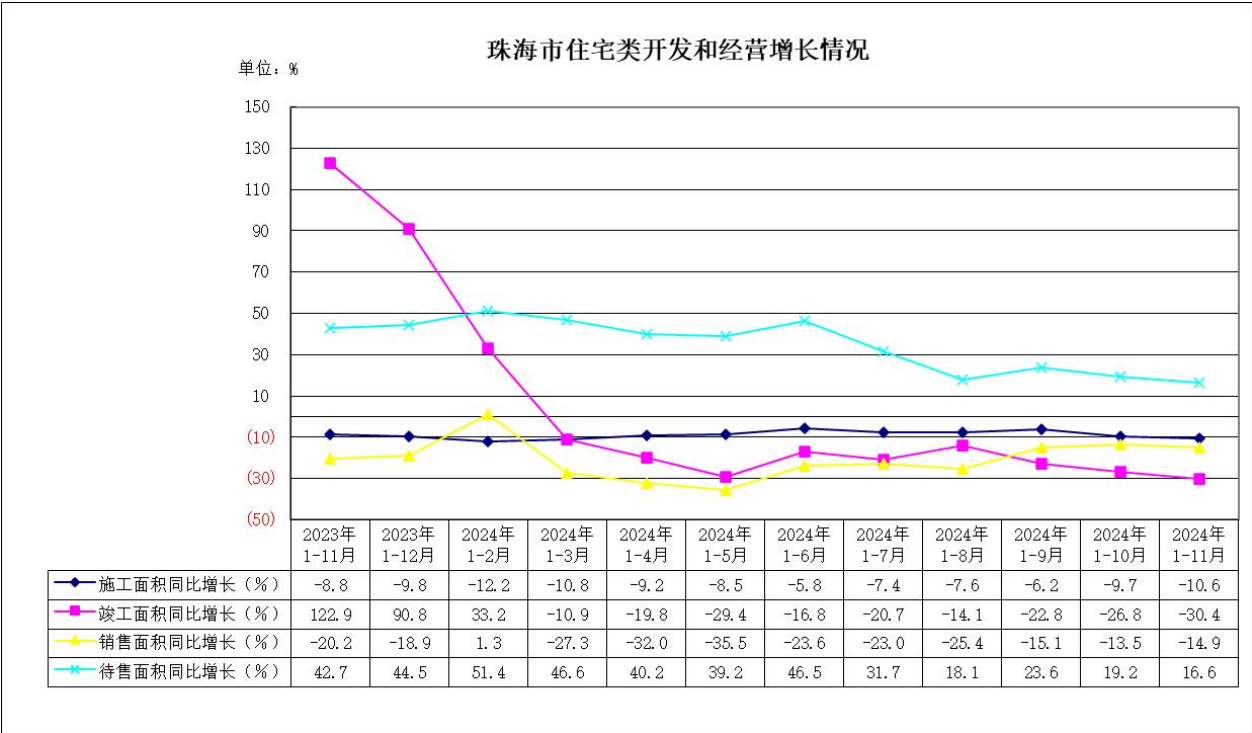


图 3-2 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

2024 年，珠海市办公楼累计施工面积同比增长率整体趋于平稳，2024 年 1-11 月同比增长率为-3.9%；统计时间段内珠海市办公楼累计竣工面积同比增长率波动较大，2024 年 1-3 月为统计时间段内最高值，为 87.9%，2024 年 1-11 月下降至 58.4%；办公楼累计销售面积同比增长率在 2024 年 1-2 月为统计时间段内最高值，为 178.4%，1-2 月后呈现波动下降态势；统计时间段内，待售面积同比增长率均为正增长，库存面积进一步增长。珠海市办公楼开发与经营情况详见表 3-4、图 3-3。

表 3-4 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月	2024 年 1-9 月	2024 年 1-10 月	2024 年 1-11 月
施工面积 (万平方米)	566.92	567.6	525.6	533.8	534.1	534.18	561.76	562.24	562.24	567.24	543.81	544.71
同比增长 (%)	-13.20%	-7.80%	-7.10%	-4.60%	-4.10%	-4.3%	1.20%	-0.20%	-0.80%	0.0%	-4.1%	-3.9%
竣工面积 (万平方米)	24.38	26.98	0.03	26.99	26.99	30.16	30.16	31.63	31.63	31.63	31.63	38.62
同比增长 (%)	2.10%	-19.20%	-99.90%	87.90%	5%	53.7%	53.70%	61.20%	61.20%	61.2%	29.8%	58.4%

月份 指标	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月	2024 年 1-9 月	2024 年 1-10 月	2024 年 1-11 月
销售面积 (万平方米)	26.77	28.79	6.79	9.87	9.57	10.54	13.96	15.42	16.29	22.5	22.95	24.2
同比增长 (%)	-8.70%	-9%	178.40 %	-14.7%	-28.4%	-36.9%	-24.30%	-28.40%	-29.50%	-6.9%	-10.5%	-9.6%
待售面积 (万平方米)	198.02	199.46	217.35	229.55	228.72	233.53	230.46	233.67	228.39	217.61	220.02	225.9
同比增长 (%)	29.50%	10.80%	1.30%	15.7%	12.20%	16.3%	12%	16.10%	13.70%	6.4%	7.1%	14.1%

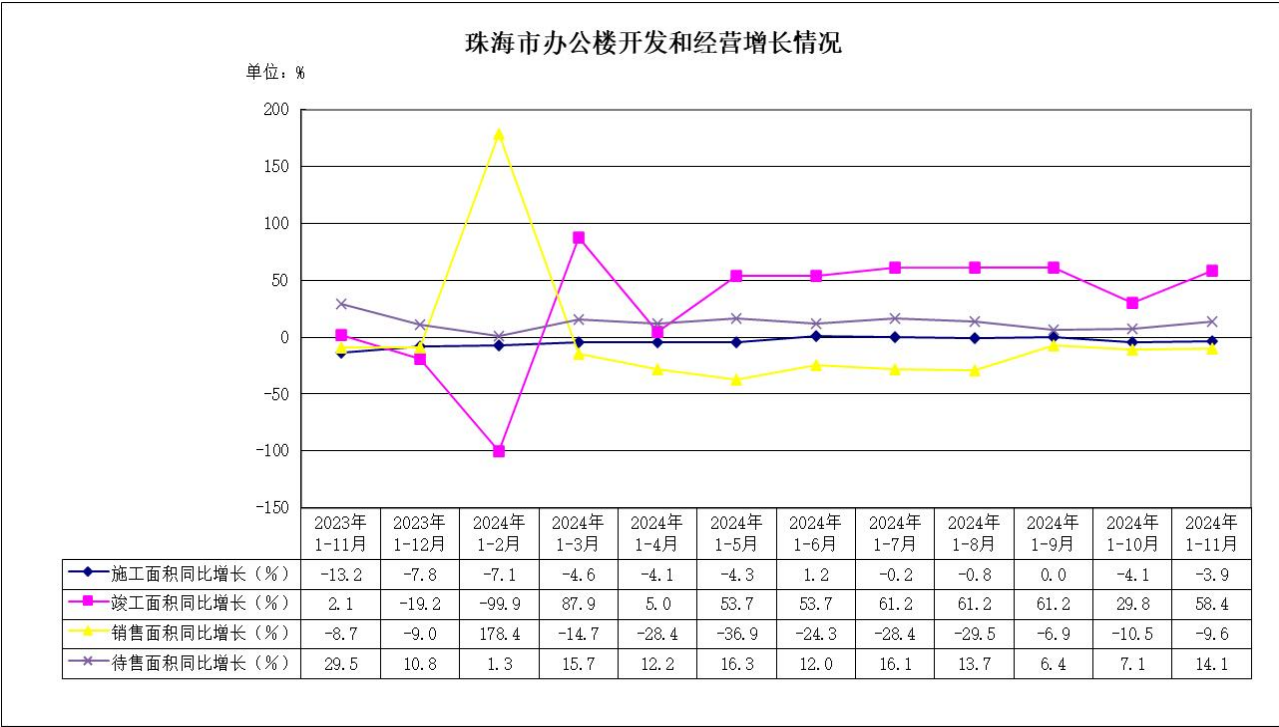


图 3-3 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

2024 年珠海市商业营业用房累计施工面积同比增长率较为平稳，2024 年 1-10 月同比增长率为统计时段内最低值，为-16.6%；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化呈波动下降态势，2024 年 1-2 月达到最低值，为-95.2%；累计销售面积 2024 年同比增长率呈波动下降态势，2024 年 1-11 月达到最低值，为-17.2%；统计时期内，商业营业用房待售面积累计增长率均为正增长，2024 年 1-11 月商业营业用房累计待售面积增长率为 11.0%，为统计时段的最小值。珠海市商业营业性用房开发与经营情况详见表 3-5、图 3-4。

表 3-5 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月	2024 年 1-9 月	2024 年 1-10 月	2024 年 1-11 月
施工面积 （万平方米）	374.27	374.88	306.99	310.05	310.05	310.81	316.66	316.66	316.66	318.71	312	312.8
同比增长 （%）	-8.10%	-4.20%	-13.40%	-15.5%	-15.4%	-15.7%	-13.50%	-14.10%	-15%	-14.7%	-16.6%	-16.4%
竣工面积 （万平方米）	31.51	33.51	0.85	8.42	8.42	11.09	11.09	12.66	13.47	13.47	13.74	14.88
同比增长 （%）	223.70 %	62%	-95.20%	-67.0%	-63.4%	-54.5%	-54.50%	-50.50%	-48.50%	-48.5%	-51.8%	-52.8%
销售面积 （万平方米）	26.77	12.48	2.07	3.05	3.09	5.13	7.18	7.85	8.41	9.39	9.69	9.84
同比增长 （%）	-59.90%	-58.60%	231.70 %	49.6%	5.2%	19.5%	15.30%	14.20%	-11.60%	-9.4%	-13.4%	-17.2%
待售面积 （万平方米）	101.47	100.51	110.93	114.86	115.5	117.29	116.13	116.19	114.01	113.09	112.64	112.61
同比增长 （%）	33.40%	12.80%	8.60%	21.9%	17.7%	18.3%	17.10%	16.40%	15.50%	14.5%	11.6%	11.0%

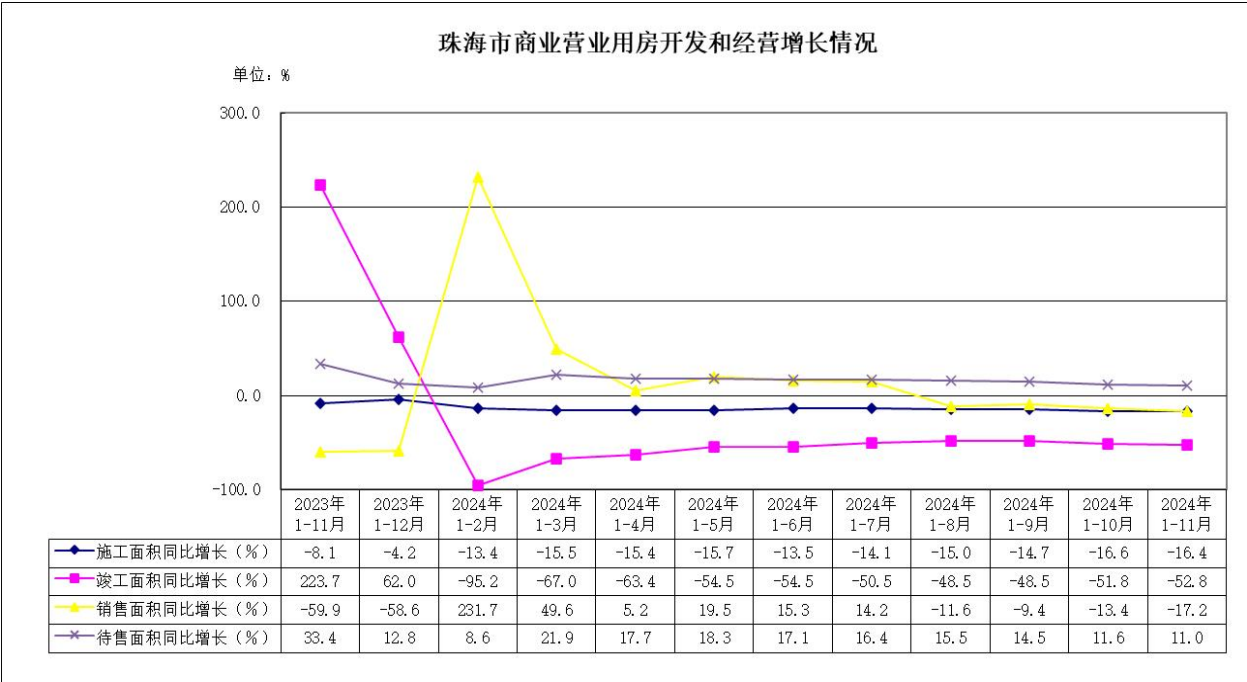


图 3-4 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

商品房可供预售面积和二手房交易金额同比上涨，而二手房交易面积同比下降 1-11 月，珠海市商品房可供预售 173 宗，同比下降 18.8%，商品房可供预售面积 295.84 万平方米，同比上涨 11.1%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为 191.71 万平方米，同比下降 3.4%，供应减少。二手房交易面积为 216.85 万平方米，同比下降 1.4%，二手房交易面积中主要是住宅，为 193.47 万平方米，同比下降 3.5%。二手房交易金额为 2923620 万元，同比上涨 1.1%，其中主要是住宅，为 2652683 万元，同比上涨 1.2%。2024 年 1-11 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-6。

表 3-6 2024 年 1-11 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1-11 月	同比增长（%）
商品房可供预售宗数(宗)	173	-18.8
商品房可供预售面积(万平方米)	295.84	11.1
其中：住宅	191.71	-3.4
办公楼	84.97	57.3
商业营业用房	18.46	152.5
其他	0.71	-89.2
二手房交易面积(万平方米)	216.85	-1.4
其中：住宅	193.47	-3.5
办公楼	11.38	44.8
商业营业用房	12.00	3.3
二手房交易金额(万元)	2923620	1.1
其中：住宅	2652683	1.2
办公楼	116408	-13.5
商业营业用房	154529	13.2

三、房地产价格

1、新建商品房价格情况

2024 年平均价格呈平稳略降态势 根据全国百城价格指数报告中珠海监测样本数据统计可得，珠海市样本平均价格总体略降，2024 年平均价格保持在 21182-21506 元/平方米范围内波动。2024 年珠海市深化实施“制造业当家”，大力推进新型工业化，持续抓好 5.0 产业新空间和产业园区建设运营，巩固提升“4+3”产业体系，持续优化营商环境。积极推进城市更新和基础设施建设，深化产城融合，推动区域协同发展，保持珠海市地价平稳运行。百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势见图 3-5。

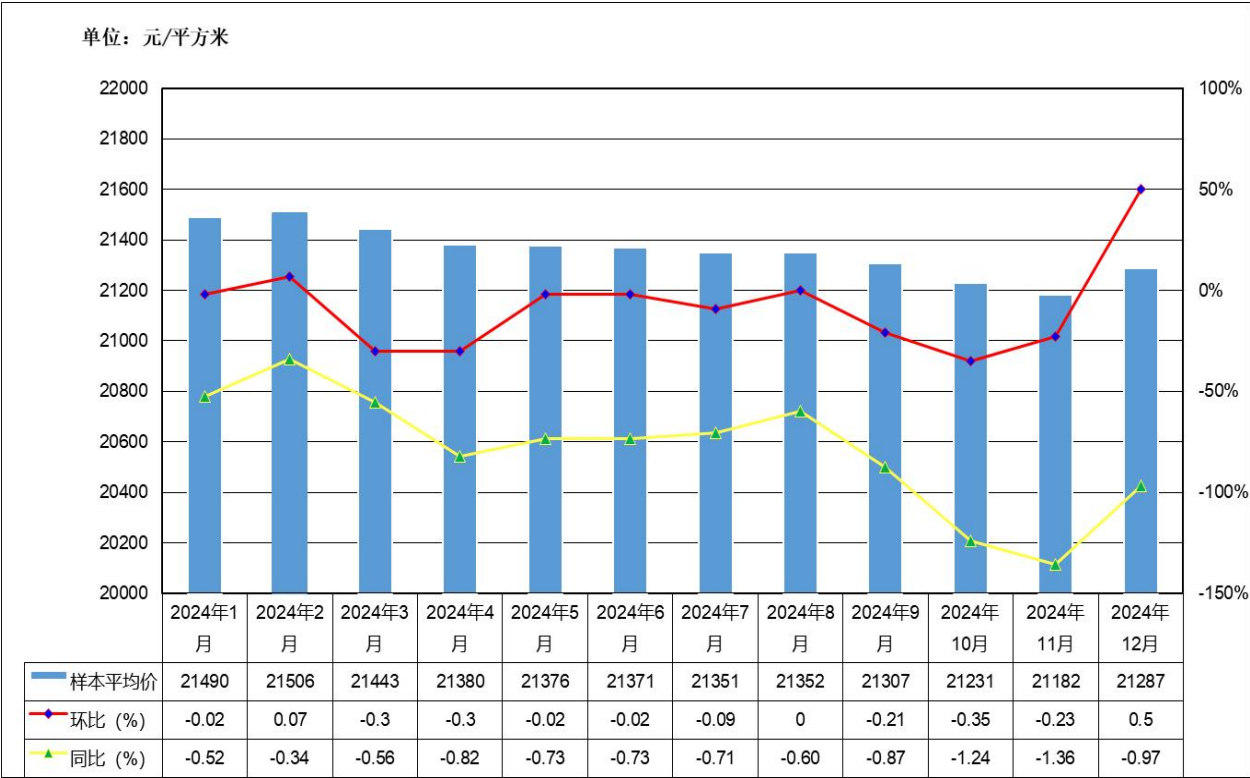


图 3-5 百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图

注：① 百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图数据来源于中国指数研究院；

② “百城价格指数”监测的样本包括商品住宅、别墅、保障性住房。项目的建筑规模限制：一线城市不低于 3 万平方米，二、三、四线城市均不低于 1 万平方米；

③ 样本价格：为项目实际价格，即项目对外报价减去优惠后的价格。

2、存量住宅价格情况

珠海市二手房交易均价呈波动下降态势 从珠海市统计局的数据看，在调控政策的持续影响下，房地产市场整体较稳，但受市场经济发展放缓、新政策落地、供大于求、市场情绪持观望态度等原因，2024 年珠海市二手住房月交易均价总体呈波动略下降态势，在 11560-14346 元/平方米范围内波动。其中 2024 年 8 月为 11560 元/平方米，为统计时段内最低值。珠海市二手住房交易情况详见表 3-7、图 3-7。

珠海市二手住房交易情况见表 3-7、珠海市二手住房平均价格见图 3-6。

表 3-7 珠海市 2023 年 11 月-2024 年 11 月二手住房交易情况

月份 指标	2023 年 11 月	2023 年 12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
二手住房交易面积（平方米）	371100	168500	279500	154700	195400	187400
二手住房交易金额（万元）	390566	251617	393995	221933	278365	264175
二手住房平均价格（元/平方米）	10525	14933	14096	14346	14246	14097

月份 指标	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月	2024 年 9 月	2024 年 10 月	2024 年 11 月
二手住房交易面积（万平方米）	189300	218400	204100	157300	160700	187900
二手住房交易金额（万元）	262540	303036	235931	208334	223439	260935
二手住房平均价格（元/平方米）	13869	13875	11560	13244	13904	13887

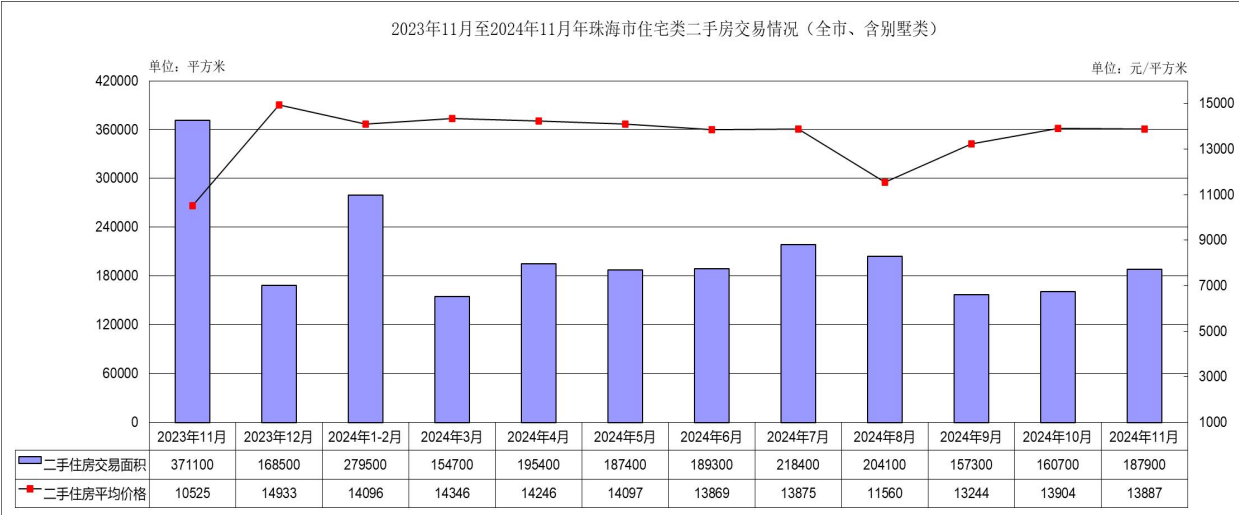


图 3-6 珠海市 2023 年 11 月-2024 年 11 月二手房住宅类交易情况

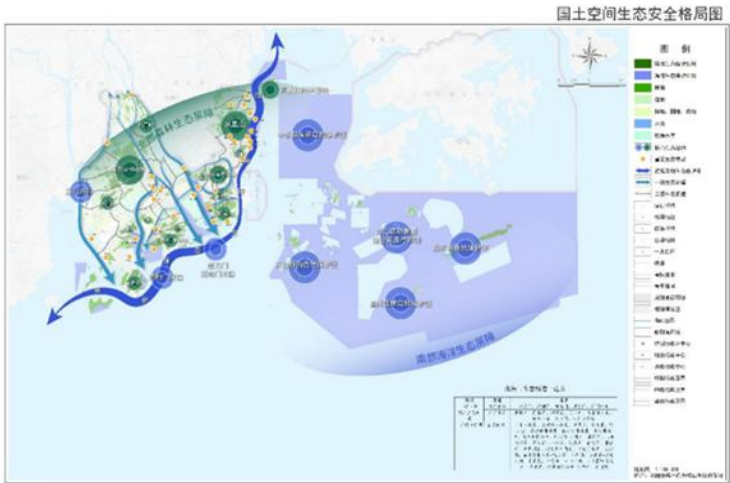
注：珠海市二手住房交易数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，该数据为对统计局月累计数据进行处理后的月度数据。

第四部分 城市规划建设

一、城市规划

(1) 《珠海市国土空间生态修复规划（2021—2035 年）》印发实施

2024 年 1 月 22 日，《珠海市国土空间生态修复规划（2021—2035 年）》（以下简称《规划》）印发实施。该规划是国土空间规划体系中的重要专项规划，是对珠海市国



土空间生态修复工作的统筹谋划和总体设计。《规划》通过“生态安全格局—生态修复分区—重点修复单元—导则指引—重大工程—具体项目—实施机制”的全域全要素多尺度生态修复规划技术体系，确立了全市生态修复目标指标、保护修复格局、重点修复任务、重大工程

安排及实施保障机制，是开展生态修复活动的指导性、纲领性文件。

规划目标：建设生态典范现代化滨海城市。规划坚持整体保护、系统修复和综合治理思路，统筹推进全域国土空间生态修复，不断筑牢海陆自然生态格局和基底，在更宽领域、更高层次擦亮珠海生态品牌，将珠海建设成为“具有国际影响力的生物多样性友好典范、全国海洋海岛生态保护修复示范区、人与自然和谐共生的现代化滨海城市”。

规划统筹兼顾指引性和实施性，分阶段提出珠海生态修复目标，至 2025 年，完善顶层设计，搭建形成全市生态修复规划、标准和管理“1+N+N”体系框架；到 2030 年，重点示范，山水林田湖草沙海十大重点示范工程成效初显；到 2035 年，全面推进，山水林田湖草沙海一体化生态保护修复格局稳固成型。

修复格局：构建三大层级生态保护修复格局。《规划》构建“生态安全格局—生态修复分区—重点生态修复单元”三大层级的生态保护修复空间格局，构筑了“一带两屏，多廊全网”通山达海生态安全格局，维护珠海市生态系统功能稳定性和完整性。在生态安全格局基础上划定海洋修复分区、东部山城湾修复分区、南部陆海交界修复分区、磨刀门生态带修复分区和西北部山水田园修复分区 5 个生态修复分区。

以生态安全格局和修复分区为指导，划定 12 个重点生态修复单元，包括山系生态屏障保护修复单元 2 个、海洋生态屏障保护修复单元 4 个、河口生态系统保护修复单元 2

个、流域保护与水环境综合整治单元 2 个和全域土地综合整治单元 2 个。

任务工程：谋划六大修复任务和十大示范工程。《规划》以推动国土空间整体保护、系统修复、综合治理为导向，提出滨海河口、海洋海岛、山系森林、河湖湿地、土地整治和绿色城镇六大一体化重点修复任务和山水林田湖草沙海十大示范重大工程，协同解决突出生态问题，恢复受损生态系统功能，改善生态系统质量，增强生态碳汇能力，扎实推进生物多样性保护，切实筑牢生态安全屏障。



（2）《珠海市国土空间近期规划（2021-2025 年）》草案公示

4 月 11 日，珠海公示了《珠海市国土空间近期规划（2021-2025 年）》草案（以下简称《草案》），并向公众征询意见。

《草案》规划范围为珠海市行政辖区的全域国土空间，总面积约 11073 平方公里，规划期限范围为 2021-2025 年。

规划目标：到 2025 年，珠海全力建设西部市级综合服务中心，建成区域重要门户枢纽；全市常住人口规模约为 300 万人(含横琴粤澳深度合作区)，实际服务人口约为 350 万人。

规划 7 大中心，重点建设 15 个组团。7 大中心包括 2 大市级综合服务中心，分别为东部市级综合服务中心、西部市级综合服务中心（含金湾片区中心）；1 个市级专业化中心，为吉大旅游服务中心（结合更新）；2 个现状市级专业化中心，拱北商贸中心、十字门会展中心；以及 2 个片区中心，为高新片区中心、斗门片区中心。



中心体系近期建设规划图

规划构建形成“双港、三轨、三桥、六横、九纵”的综合交通系统。双港：机场：扩容升级，打造综合交通枢纽；港口：全面提质，提升区域竞争力。三轨：主要包含3条高铁、6条城际铁路，及1条普通铁路，分别是高铁：珠肇高铁、广珠澳高铁、深珠高铁；城际：广珠城际、珠机城际、南珠(中)城际、广佛江珠城际、珠斗城际、深珠城际；普铁：广珠铁路。三桥：包括港珠澳大桥、深中通道、黄茅海通道，其中，港珠澳大桥，实现政策突破，连通深港；深中通道，直连深圳；黄茅海通道，可辐射粤西。“六横九纵”骨干路网：支撑城市空间扩展，市域组团高效连通。



综合交通规划图

近期公共服务设施、市政基础设施等项目建设规划。其中，公共服务设施分市级和片区，主要涉及文化、教育、体育、医疗、福利等设施建设。如文化设施方面，包括珠海市工人文化宫、美术馆改扩建工程、金湾航空城市民艺术中心、斗门区文化艺术中心等；教育配套方面，包括开展珠海市育德学校前期工作，以及麒麟中学等 5 所高中建设等；医疗设施方面，包括完成中大五院、市人民医院、中医院等改扩建工程等；市政服务设施，主要涉及水系统、能源系统、通信系统、环卫系统、防灾系统等方面。

《规划》是公示及落实，将进一步完善城市的功能配套，提升居民的生活质量和幸福感，促进产城融合，优化空间布局，推动区域房地产市场发展，而各区域的协调发展也将促进珠海房地产市场的整体均衡与稳定。

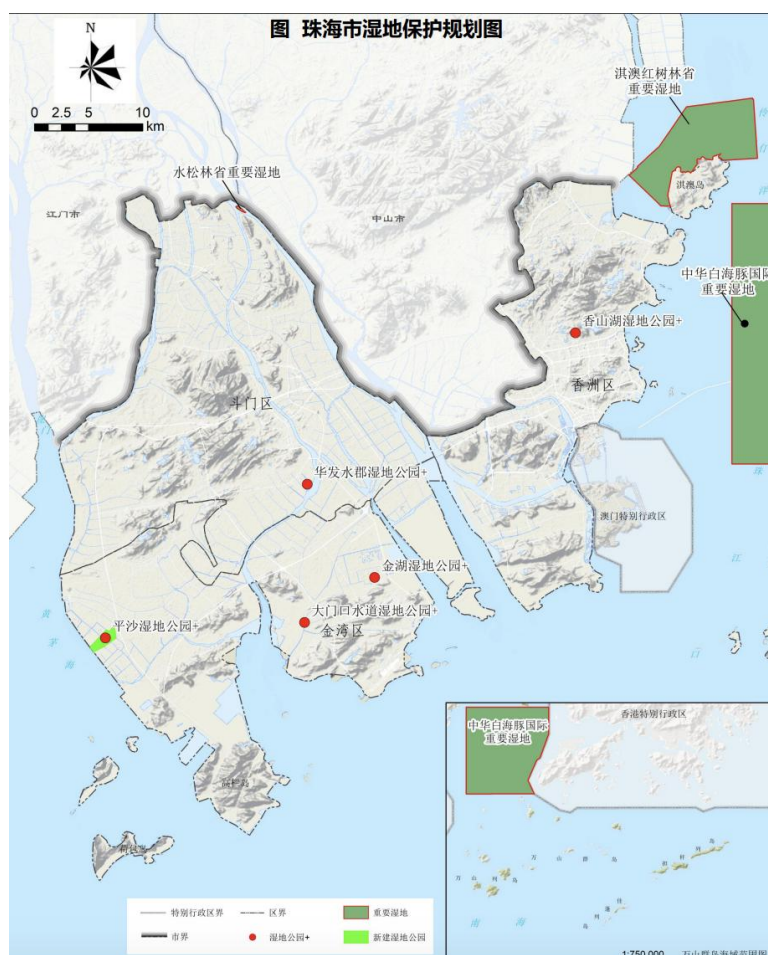
(3) 《珠海市湿地保护规划(2023-2035 年)》草案公示

11 月 04 日，珠海市自然资源局发布了一则关于《珠海市湿地保护规划(2023-2035 年)》草案公示。

规划目标：规划到 2025 年，新增 2 个国家级湿地公园，新增 1 个地方级湿地公园，建成“小微湿地+”5 处、“湿地公园+”5 处、省级及以上重要湿地不少于 3 处。公示中显示，该文件的发布主要为了助力珠海市打造民生幸福样板城市，创建“国际滨海旅游城市”提供保障，推动珠海市高质量发展、助力构建“粤港澳大湾区生态圈”，打造人与自然和谐共生的典范，促使珠海市成为面向国际的新时代中国生态文明建设的展示窗口。

珠海的湿地划分为 3 大片区：东部滨海城镇湿地区、西部河口水网湿地区、万山群岛湿地区，将紧紧围绕“一带两屏，多廊全网”通山达海生态安全格局，对接粤港澳大湾区发展战略，构建珠海市“一带五廊、三核多点”的湿地保护发展空间格局。

规划中，**将建设“湿地公园+”5 处：**即珠海金湾金湖区级湿地公园、珠海香山湖区级湿地公园、珠海华发水郡省级湿地公园、珠海大门口水道区级湿地公园和珠海金湾平沙区级湿地公园。



同时，依托珠海市淇澳红树林资源、斗门森林沼泽、情侣路碧道沿岸滨海湿地特色资源，开展湿地主题生态旅游，发挥湿地的休闲、观光、文化体验、科普、自然教育等多重生态价值，规划期内完成新建 1 所自然教育学校及 5 处湿地自然教育基地。

规划至 2030 年建设淇澳岛湿地生态旅游示范区，建设滨海湿地旅游示范带和特色游览碧道各 1 项，至 2035 年建设平沙湿地生态旅游示范区 1 项。

二、城市建设

1.金海公路大桥一期暨珠机城际铁路二期通车

2 月 3 日，金海公路大桥工程北起港珠澳大桥连接线洪湾互通枢纽，终于珠海机场高速公路机场西互通，路线全长 26.3 公里，项目分两期实施。目前建成的一期工程长 17.136 公里，为双向六车道、设计速度 100 公里/小时，由横琴二桥段和金海大桥跨海段组成，其中二桥段长 6.806 公里，该段作为市政项目已于 2015 年 12 月通车，本次进行高速化改造；金海大桥跨海段长 10.33 公里为新建段。珠机城际铁路又称为广珠城际铁路延长线，是珠海市境内首条连接东西部的城际铁路，东起广珠城轨珠海站，向西途经横琴粤澳深度合作区、珠江口磨刀门水道、终于珠海机场，全程 39.24 千米，全线设 10 个客运车站，设计速度为 100 公里/小时，该项目分为两期通车。

2.白蕉大桥工程迎来新进展

4 月 4 日，珠海市公共资源交易中心发布《香海北路（机场北快线至江珠高速段）白蕉大桥工程勘察中标公示》，公示显示，白蕉大桥为香海北路的一部分，西接井岸镇尖峰前路，东接白蕉镇成裕村附近，连接黄杨河东西两岸，形成平面交叉口。项目采用连续高架桥梁形式敷设，路线全长约 1.54 公里，白蕉大桥长约 0.76 公里。白蕉大桥建成后，将成为斗门区横跨黄杨河的快速通道，直达鹤洲高铁枢纽，将有效缓解尖峰大桥、井岸大桥的交通压力。此外，随着未来香海北路各个分段的建成，白蕉大桥向西接机场北快线，向东接江珠高速、香山大道、金溪大道，是斗门中心区对外沟通的重要联系通道。

3.“港车北上”第三通道，第二季度动工

7 月 19 日，情侣南路至人工岛市政桥梁工程完成施工招标，意味着珠海市区通往大桥口岸人工岛连接主城区的第三条通道即将开工建设，该项目预计在两年内通车。该桥梁工程项目起于昌盛路与情侣南路交叉口，与港珠澳大桥连接线平行，以桥梁方式跨越拱北湾，终点以平交形式接至大桥口岸人工岛北珠一路(原北五路)。项目全长为 2.22 千米，桥梁全长为 2.06 千米，是大桥口岸人工岛与拱北片区交通和市政管线联通的重要基础设施。

4.黄茅海航道正式通航，船舶通航能力提升至 2 万吨级

8月16日，广东省水运重点工程珠海高栏港黄茅海航道（崖门出海航道二期）正式通航。这标志着珠江八大出海口门之一的崖门，船舶通航能力由原来的1万吨级提升至2万吨级，将促进水路运输降本增效，为粤港澳大湾区水运经济发展提供更畅通高效的航运能力支撑。黄茅海航道全长17.8千米，是连接珠海高栏港和江门新会港的重要水运航路节点，能够满足1万吨级船舶全潮单向通航、2万吨级船舶乘潮单向通航。

5.金唐东路（二期）预计年底具备通车条件

金唐东路（二期）工程位于高新区唐家湾镇南部，道路等级为城市次干路，项目西起香山路，向东以隧道形式穿越小南山后与白埔路连接。路线全长约3.2公里，其中隧道长约2.3公里。该项目8月初步实现全线贯通，预计2025年通车。

6.珠海隧道海底盾构段南线贯通

9月28日，粤港澳大湾区在建水下超大直径盾构跨海隧道——珠海隧道工程南线盾构隧道实现贯通，工程双线盾构掘进圆满完成，为2025年建成奠定基础。珠海隧道位于磨刀门，线路平行现状珠海大桥南侧布置，起于珠海大桥东，终于珠海大桥西。设计双向六车道、行车时速80公里，全长约5千米，按照规划，珠海隧道建成后，可应对台风、暴雨等极端恶劣天气下的交通及救援需求，未来珠海大道中间车道将接入珠海隧道，两侧车道将接入珠海大桥，通过水上水下桥隧并行，有效缓解珠海大桥的交通压力，对完善市内主干路网，加强东西组团联系，促进特区经济社会发展具有重要意义。

7.珠肇高铁（珠江段）项目完成首个路基填筑施工

珠肇高铁珠海至江门段自珠海中心站（鹤洲）引出，至江门站，设计时速350千米，全长约44.5千米（其中珠海段约29千米），珠海段项目主要包括鹤洲动车所和桥梁隧道工程。项目共分3个标段建设，自去年开工以来，各标段抢抓黄金施工节点，鹤洲动车所、鹤洲站特大桥等一批控制性节点工程有序推进。12月10日，中铁十五局珠肇高铁（珠江段）项目首个路基填筑完成施工，标志着该项目全面迈入路基填筑施工阶段。

8.珠海机场改扩建项目的T2航站楼工程有序开展



10月24日，根据珠海政府网公布项目进度显示，目前珠海机场改扩建项目T2航站楼目前已完成主体结构、金属屋面及玻璃幕墙等建设，整体项目进度已达到90%，整体项目预计2024年

12 月前基本完工，2025 年 5 月完成竣工验收。该项目建设内容包括新建 T2 航站楼及站坪、飞行区滑行道等，建筑面积为 19.1 万平方米。项目按满足 2027 年旅客吞吐量 2750 万人次、年客机起降 19.8 万架次、年货邮吞吐量 10.4 万吨的目标设计。2 航站楼与现有 T1 航站楼同时运行后，珠海机场将新增 24 个机位，将成为粤西大开发、粤港澳大湾区建设的重要战略承载。

9.珠海机场综合交通枢纽的核心交通功能于航展前投运

11 月 1 日，珠海机场综合交通枢纽项目的核心交通功能提前投运，确保航展期间旅客能实现城轨、公交、航空之间“无缝衔接、快速接驳”。该项目是珠海市“十四五”重点建设工程项目，是珠海打造全国性综合交通枢纽重要一极。建设内容包括高架桥、综合换乘中心及配套商业、商务酒店、酒店公寓及进驻机场单位的办公楼，建筑面积达 58.1 万平方米。该工程的核心交通功能于航展前提前投运，确保航展期间旅客能实现城轨、公交、航空之间“无缝衔接、快速接驳”。

10.九洲大道跨白石路桥左幅桥梁完工通车

11 月 5 日，随着第十五届中国国际航空航天博览会临近，九洲大道快速化提升工程也迎来新进展。其中，九洲大道跨白石路桥左幅桥梁工程顺利完工，在完成荷载测试验收等程序后，左侧桥梁具备通车条件，于 11 月 8 日对外开放通行。

11.上横大桥引桥预制箱梁架设工作全面铺开，主线实现全线贯通

位于斗门区莲洲镇的上横大桥改建工程项目再迎新进展。项目引桥预制箱梁架设工作于 9 月完成施工，项目预计 2025 上半年交工验收。横跨珠海市斗门区莲洲镇涝涝溪水道，新上横大桥总长 1140 米，桥宽为 14 米，按二级公路设计，主线为双向两车道，设计速度采用 60 公里/小时。新桥通车后，除了方便莲洲片区居民出行外，还将有效促进珠海与江门之间的互联互通。

12.珠肇高铁（珠海段）工程项目用地规划许可批前公示

珠海市自然资源局发布《新建珠海至肇庆高铁珠海至江门段(珠海段)工程项目用地规划许可批前公示》(以下简称《公示》)显示，该项目位于斗门区白蕉镇，北临香海高速，东临广佛江珠高速，规划为铁路用地，面积约 46.6 万平方米。珠肇高铁珠海至江门段始于珠海中心站(鹤洲)枢纽，沿江珠高速公路北上，经莲洲跨荷麻溪等水道，接江门水道东侧官田线路所，利用江机段两线跨江门水道后引入江门站。其中，珠海段项目主要建设内容包括鹤洲动车所和桥梁隧道工程。作为珠海首条时速 350 公里的高速铁路，珠肇高铁可连接珠海、江门佛山、肇庆，主线接入规划中的珠三角枢纽机场，将实现珠江东西

两岸与西南地区的快速联系。

13.澳门轻轨横琴线正式通车

12月2日澳门轻轨横琴线正式通车，轻轨横琴线连接澳门与横琴粤澳深度合作区，全长约2.2公里，其中隧道段约900米，设有“莲花站”和“横琴站”两个车站，线路采用单向行车轨道，全线行车时间约2分钟，班次约6分钟一班。为澳门居民与往来旅客提供了更为舒适、快捷的跨境出行新选择。

14.粤港澳大湾区又添大通道，黄茅海跨海通道通车

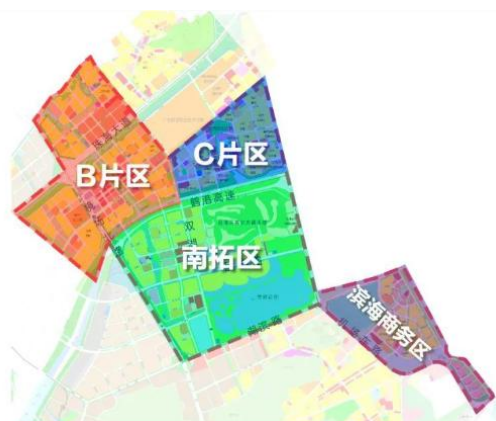
12月11日，黄茅海跨海通道正式通车试运营。这是《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布后首个开工的跨海通道工程，也是继港珠澳大桥、深中通道之后粤港澳大湾区又一重大跨海通道。该项目于2020年6月开建，起于广东珠海市平沙镇，终于江门市台山市斗山镇，全长约31公里。其中，跨海段长度约14公里，设置高栏港大桥、黄茅海大桥两座主桥。采用双向六车道高速公路标准，设计时速100公里。通车后，珠海至江门的车程从1个多小时缩短至约30分钟。



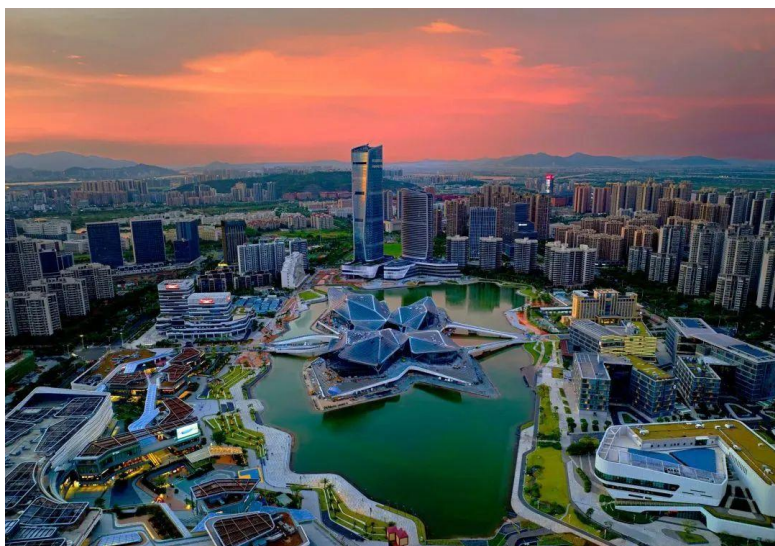
第五部分 热点区域

随着交通网络的不断完善与提速、城市配套的持续丰富升级以及城市界面的日益优化提高，珠海市各个区域都展现出了巨大的发展潜力。其中，金湾区的航空新城作为珠海近年来房地产市场的热点产业板块和极具活力的城市发展核心区域，备受瞩目，仍为珠海近年来发展的房地产市场热点板块。

地理位置 金湾区航空新城包括 C 片区、B 片区、南拓区、滨海商务区。金湾区航空新城建设管理指挥部管理范围约为 25 平方公里，其中 C 片区是航空新城核心区，东起机场东路，西至双湖路，北到金湖大道，南到中心河的规划主干道，总用地面积约 3.8 平方公里；B 片区位于红旗镇，东起双湖路、西至机场北路、南临中心河、北到珠海大道，约 6.19 平方公里；南拓区东起金湾路、西至机场北路、南临湖滨路、北到中心河，包含高尔夫小镇、金湖公园和待开发水塘区三个区域，约 11.1 平方公里；滨海商务区分为南、北片区开发，约 4.3 平方公里。



金湾区航空新城片区划分



发展定位 根据《珠海市金湾区国土空间分区规划（2021-2035 年）草案》公示，金湾区的发展定位为“珠海市西部城市中心、粤港澳大湾区西部海空枢纽、珠江西岸先进制造业新引擎、粤澳深度合作区重要支撑区”，形成“三轴一心，双港三区”城镇空间结构。其中，“一心”为西部城市中心，“一主”为

西部市级综合服务中心（南拓区），“三副”为金湾片区中心（C 片区）、金湾枢纽基本城市组团副中心（B 片区）、航空产业文体休闲中心（滨海商务区）。

C 片区：为“一心、两带、三片”的空间结构，打造绿色生态、功能丰富、可持续发展的国际花园城市。一心：规划区西部形成集商业、商务办公、文化娱乐于一体的金湾区综合服务中心；两带：规划沿中心河形成一条重要的滨水景观休闲带，结合中心湖公园绿地形成中央公园景观休闲带；三片：东部居住片区、南部滨水居住片区以及西部综合服务片。金湾航空新城核心区高规格打造的公共文化中心、产业与市民服务中心、华发国际商务中心、市民艺术中心、金湾华发商都、金湾区图书馆等一批公共设施；教育医疗配套方面，已建成了航空新城幼儿园、航空新城小学、广东实验中学金湾学校附属初中等，以及金湾人民医院，不断提升居民生活质量。

B 片区：规划范围东临航空新城核心区和红旗镇中心片区，西临联港工业区，北临红旗镇的工业区，南望港珠澳大桥西沿线。定位为珠海市西部的综合交通枢纽，面向珠江口西岸的生产性服务中心、创新创业基地。目前片区开发范围包括 34 个标段，其交通布局、民生设施、公共配套也正快速得以实现。交通方面，红旗镇从“一个镇两条路”，变成四通八达。配套设施方面，建设小林山生态公园和白藤山生态修复湿地公园等生态环境和金湾宝龙城等商服中心。

南拓区：将依托金湾区“5+2+N”现代产业体系，打造国内一流、湾区领先的全产业链先进制造产业服务基地，和生产、生活、生态协调发展的产城融合生态园区。在空间结构上，红旗镇工业园南拓区规划有两个片区，分别为产业培育发展区和居住配套服务区，其中：工业建设规模约 642.03 万平方米；公共管理与公共服务设施建设规模约 37.41 万平方米；居住建设规模约 14.89 万平方米。交通基础设施，预留城市轨道交通 1 号线，规划构建“两横两纵”的主干路网系统，形成“快速路、主干路、次干路、支路”四级结构，通过机场北路、珠海大道、机场高速以及鹤港高速进行交通快速集。

金湾滨海商务区：规划四大功能区，在板块布局上，西北部为主题公园用地，东北部为片区中心商务区，中部区域主要为高端滨海居住区，南侧为总部经济及商务办公用地，将主打航空新城产业服务。其中，主题乐园区主要发展航空主题公园及配套、创客基地、酒店；航空服务中心主要以发展航空总部、商贸服务、金融服务及担保、航空租赁、航空销售、航空信息服务为主；总部经济办公区主要发展航空教育、航空培训与认证、航空产业协会、航空总部经济、航空研发、高新技术、滨水休闲为主；高端滨海居住区主要发展滨海居住、商业服务以及公共配套服务。

土地房地产市场情况 从土地市场方面看，近三年来，航空新城共成交了 4 宗住宅用地，成交均价在 1.0 万左右，地块目前均处于开发建设过程中。从房地产市场方面看，C

片区集合华发、天茂、粤海、卓越、旭辉等房企入驻，在售楼盘有天茂领航海、华发天茂国际半岛、粤海拾桂府、卓越旭辉江屿海等，售均价约在 1.8-2.5 万元/m²；B 片区在售楼盘是金湾宝龙城、海伦堡·玖悦珑湾、融创云水观棠、中国铁建国际城，均价在 1.7-2.6 万元/m²；南拓区在售楼盘则是九洲保利·天和和天沐公园里，均价约在 1.8-3.0 万元/m²；金湾滨海商务区已有万科、南光、碧桂园等开发商入驻，均价在 2.3-2.4 万元/m²间。

航空新城，作为西部城市新中心，自 2013 年 8 月启动以来，航空新城便加速崛起。相信凭借其独特的地理位置、政策优势以及城内外交通基础设施的不断完善，将实现航空城与主城区的交通闭环，连通横琴，港澳，接驳国际枢纽，金湾航空新城未来潜力巨大。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2024 年 10 月、11 月、12 月）

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10 月售价(元/m²)	11 月售价(元/m²)	12 月售价(元/m²)	楼盘进度
新香洲	华发香山湖畔	珠海市香洲区迎宾北路华发香山湖畔营销中心	108-205 m², 3 室、4 室, 住宅	/	/	108-205 m², 3 室、4 室, 住宅, 43000 元/m²	在建
	一方云顶大厦	珠海市香洲区梅华西路 867 号一方云顶大厦	35-195 m², 1 室, 商业类	35-195 m², 1 室, 商业类, 25000 元/m²	35-195 m², 1 室, 商业类, 25000 元/m²	35-195 m², 1 室, 商业类, 25000 元/m²	现房
老香洲	铭泰城市广场	紫荆路铭泰城市广场	53 m², 2 室, 写字楼	53 m², 2 室, 写字楼, 21000 元/m²	53 m², 2 室, 写字楼, 21000 元/m²	53 m², 2 室, 写字楼, 21000 元/m²	现房
	恒荣 城市溪谷花园	神前路城市溪谷花园	98-165 m², 3 室、4 室, 住宅	98-165 m², 3 室、4 室, 住宅, 28600 元/m²	98-165 m², 3 室、4 室, 住宅, 28600 元/m²	98-165 m², 3 室、4 室, 住宅, 28600 元/m²	现房
	韵怡湾	香埠路 112 号	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	现房
上冲	明溪花园	广东省珠海市香洲区凤山街道创源路 668 号	69-101 m², 2 室、3 室, 住宅	69-101 m², 2 室、3 室, 住宅, 28000 元/m²	69-101 m², 2 室、3 室, 住宅, 28000 元/m²	69-101 m², 2 室、3 室, 住宅, 28000 元/m²	现房
	乐富里	广东省珠海市香洲区明珠北路 98 号	73-98 m², 2 室, 住宅	73-98 m², 2 室, 住宅, 30000 元/m²	73-98 m², 2 室, 住宅, 30000 元/m²	73-98 m², 2 室, 住宅, 30000 元/m²	现房
吉大	万菱情侣湾一号	广东省珠海市香洲区情侣南路 88 号	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅, 66000 元/m²	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅, 66000 元/m²	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅, 66000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	盛东·江山赋	香洲区吉大白莲路222号（国土局旁）	128-325 m²，3-5室，住宅	128-325 m²，3-5室，住宅，39800元/m²	128-325 m²，3-5室，住宅，39800元/m²	128-325 m²，3-5室，住宅，39800元/m²	现房
	中广世纪广场	香洲区吉大石花西路169号	82-130 m²，2室、3室，住宅	82-130 m²，2室、3室，住宅，33000元/m²	82-130 m²，2室、3室，住宅，33000元/m²	82-130 m²，2室、3室，住宅，33000元/m²	在建
拱北	鹏瑞珠澳湾	前河东路66号	42-75 m²，1室，商业类	42-75 m²，1室，商业类，29000元/m²	42-75 m²，1室，商业类，29000元/m²	42-75 m²，1室，商业类，29000元/m²	现房
	国维中央广场	桂花北路国维中央广场	71-144 m²，3室、4室，住宅	71-144 m²，3室、4室，住宅，33000元/m²	71-144 m²，3室、4室，住宅，33000元/m²	71-144 m²，3室、4室，住宅，33000元/m²	现房
	观宸246	迎宾南路2001号	67-98 m²，2室、3室，住宅	67-98 m²，2室、3室，住宅，33000元/m²	67-98 m²，2室、3室，住宅，33000元/m²	67-98 m²，2室、3室，住宅，33000元/m²	现房
前山	马鞍山一号公馆	香洲区翠前南路166号	63-165 m²，2室、3室，住宅	63-165 m²，2室、3室，住宅，34000元/m²	63-165 m²，2室、3室，住宅，34000元/m²	63-165 m²，2室、3室，住宅，34000元/m²	现房
	龙光玖云汇	广东省珠海市香洲区九洲大道西前山立交桥旁	78-132 m²，3室、4室，住宅	78-132 m²，3室、4室，住宅，26000元/m²	78-132 m²，3室、4室，住宅，26000元/m²	78-132 m²，3室、4室，住宅，26000元/m²	现房
	山东健康·家人乐府	珠海市香洲区前山街道翠微西路2029号	68-125 m²，2室、3室，住宅	68-125 m²，2室、3室，住宅，28000元/m²	68-125 m²，2室、3室，住宅，28000元/m²	68-125 m²，2室、3室，住宅，28000元/m²	现房
	兴格邻礼	圆明园纵路兴格邻礼	83-110 m²，3室、4室，住宅	83-110 m²，3室、4室，住宅，31000元/m²	83-110 m²，3室、4室，住宅，31000元/m²	83-110 m²，3室、4室，住宅，31000元/m²	在建

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	海逸雍雅堡	广东省珠海市香洲区兰埔路金钟街33号	609-610 m², 6室、7室, 别墅	609-610 m², 6室、7室, 别墅, 60000 元/m²	609-610 m², 6室、7室, 别墅, 60000 元/m²	609-610 m², 6室、7室, 别墅, 60000 元/m²	现房
南湾	华发城建四季半岛·水晶湾	广东省珠海市香洲区景秀三路	72-208 m², 4室、5室, 住宅	72-208 m², 4室、5室, 住宅, 29000 元/m²	72-208 m², 4室、5室, 住宅, 29000 元/m²	72-208 m², 4室、5室, 住宅, 29000 元/m²	现房
	双瑞藏珑湾	香洲区沿海路188号	75-140 m², 2室、3室, 住宅	75-140 m², 2室、3室, 住宅, 34000 元/m²	75-140 m², 2室、3室, 住宅, 34000 元/m²	75-140 m², 2室、3室, 住宅, 34000 元/m²	现房
	中海寰宇天下	通航一路中海寰宇天下	86-218 m², 2室、3室, 住宅	86-218 m², 2室、3室, 住宅, 32000 元/m²	86-218 m², 2室、3室, 住宅, 32000 元/m²	86-218 m², 2室、3室, 住宅, 32000 元/m²	现房
	华发琴澳新城悦玺	广东省珠海市香洲区景秀三路508号	89-129 m², 3室、4室, 住宅	89-129 m², 3室、4室, 住宅, 30000 元/m²	89-129 m², 3室、4室, 住宅, 30000 元/m²	89-129 m², 3室、4室, 住宅, 30000 元/m²	现房
	绿景玺悦湾	茂丰路绿景玺悦湾	143-188 m², 4室, 住宅	143-188 m², 4室, 住宅, 35000 元/m²	143-188 m², 4室, 住宅, 35000 元/m²	143-188 m², 4室, 住宅, 35000 元/m²	现房
	华发琴澳新城四季峰景五期	景秀四路88号	88 m², 3室, 住宅	88 m², 3室, 住宅, 32000 元/m²	88 m², 3室, 住宅, 32000 元/m²	88 m², 3室, 住宅, 32000 元/m²	现房
	华发琴澳新城四季峰景六期	景秀三路188号	80-86 m², 3室, 住宅	80-86 m², 3室, 住宅, 29000 元/m²	80-86 m², 3室, 住宅, 29000 元/m²	80-86 m², 3室, 住宅, 29000 元/m²	现房
	华发琴澳新城银景湾	南湾南路2929号	52-111 m², 1室、2室, 住宅	52-111 m², 1室、2室, 住宅, 30000 元/m²	52-111 m², 1室、2室, 住宅, 30000 元/m²	52-111 m², 1室、2室, 住宅, 30000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	华发琴澳新城 四季峰景三期	景秀三路 288 号	79-86 m², 3 室, 住宅	79-86 m², 3 室, 住宅, 32000 元/m²	79-86 m², 3 室, 住宅, 32000 元/ m²	79-86 m², 3 室, 住宅, 32000 元/m²	现房
	华发琴澳新城 四季半岛三期	景秀三路 568 号	73-119 m², 2 室, 住宅	73-119 m², 2 室, 住宅, 30000 元/m²	73-119 m², 2 室, 住宅, 30000 元/m²	73-119 m², 2 室, 住宅, 30000 元/m²	现房
	十字门华发商 都海荟	景秀四路十字门华 发商都海荟	76-108 m², 2 室、3 室, 住宅	76-108 m², 2 室、 3 室, 住宅, 35000 元/m²	76-108 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	76-108 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	现房
	华发湾玺壹号	通航二路华发湾玺 壹号	113-169 m², 4 室、5 室, 住宅	113-169 m², 4 室、5 室, 住宅, 35000 元/m²	113-169 m², 4 室、5 室, 住宅, 35000 元/m²	113-169 m², 4 室、5 室, 住宅, 35000 元/m²	在建
	乐而居花园	珠海大道乐而居花 园	113-140 m², 3 室、4 室, 住宅	113-140 m², 3 室、4 室, 住宅, 21000 元/m²	113-140 m², 3 室、4 室, 住宅, 21000 元/m²	113-140 m², 3 室、4 室, 住宅, 21000 元/m²	现房
	都会四季	银湾路都会四季	68-99 m², 2 室、3 室, 住宅	68-99 m², 2 室、3 室, 住宅, 22000 元/m²	68-99 m², 2 室、 3 室, 住宅, 22000 元/m²	68-99 m², 2 室、 3 室, 住宅, 22000 元/m²	现房
	正方云曦山	广东省香洲区科 路 666 号	76-115 m², 4 室, 住宅	76-115 m², 4 室, 住宅, 24000 元/m²	76-115 m², 4 室, 住宅, 24000 元/m²	76-115 m², 4 室, 住宅, 24000 元/m²	现房
	龙光玖榕湾	香洲区珠海大道 1005 号	96-120 m², 4 室, 住宅	96-120 m², 4 室, 住宅, 29000 元/m²	96-120 m², 4 室, 住宅, 29000 元/m²	96-120 m², 4 室, 住宅, 29000 元/m²	现房
	华发四季云山	珠海市香洲区南湾 大道西侧华发四季 云山销售中心	85-159 m², 3 室、4 室, 住宅	85-159 m², 3 室、 4 室, 住宅, 30000 元/m²	85-159 m², 3 室、4 室, 住宅, 30000 元/m²	85-159 m², 3 室、4 室, 住宅, 30000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	明海雅苑	濠泉路9号	88-244 m², 3室、4室, 住宅	88-244 m², 3室、4室, 住宅, 19000元/m²	88-244 m², 3室、4室, 住宅, 19000元/m²	88-244 m², 3室、4室, 住宅, 19000元/m²	现房
	正方南湾首府	珠海大道正方南湾首府	76-185 m², 3室、4室, 住宅	76-185 m², 3室、4室, 住宅, 29000元/m²	76-185 m², 3室、4室, 住宅, 29000元/m²	76-185 m², 3室、4室, 住宅, 29000元/m²	现房
	华发琴澳新城四季广场	银湾路华发琴澳新城四季广场	99-128 m², 1室, 商业类	99-128 m², 1室, 商业类, 21000元/m²	99-128 m², 1室, 商业类, 21000元/m²	99-128 m², 1室, 商业类, 21000元/m²	现房
	华发国际海岸A4商业	会展五路华发国际海岸·新澳郡	77-85 m², 1室, 商业	77-85 m², 1室, 商业, 28500元/m²	77-85 m², 1室, 商业, 28500元/m²	77-85 m², 1室, 商业, 28500元/m²	现房
	锦绣四季花园	珠海大道3999号	63-87 m², 2室、3室, 住宅	63-87 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	63-87 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	63-87 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	现房
	万科琴澳传奇	广东省珠海市香洲区宝盛路561号	65-105 m², 2室、3室, 住宅	65-105 m², 2室、3室, 住宅, 26000元/m²	65-105 m², 2室、3室, 住宅, 26000元/m²	65-105 m², 2室、3室, 住宅, 26000元/m²	现房
	珠光锦程	香洲南光街13号	85-120 m², 3室, 住宅	85-120 m², 3室, 住宅, 23000元/m²	85-120 m², 3室, 住宅, 23000元/m²	85-120 m², 3室, 住宅, 23000元/m²	现房
	横琴万象世界	珠海市横琴新区横琴大道与开新二道交汇处	25-85 m², 1室、2室、4室, 商业类	25-85 m², 1室、2室、4室, 商业类, 21000元/m²	25-85 m², 1室、2室、4室, 商业类, 21000元/m²	25-85 m², 1室、2室、4室, 商业类, 21000元/m²	现房
横琴	中冶逸璟公馆(二期)	环岛北路中冶逸璟公馆(二期)	98-214 m², 4室、5室, 住宅	98-214 m², 4室、5室, 住宅, 54000元/m²	98-214 m², 4室、5室, 住宅, 54000元/m²	98-214 m², 4室、5室, 住宅, 54000元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	香洲埠文化中心	珠海市横琴新区仁山路188号	269-421 m², 3室、6室, 商业	269-421 m², 3室、6室, 商业, 3000-6000(万/套)(总价)	269-421 m², 3室、6室, 商业, 3000-6000(万/套)(总价)	269-421 m², 3室、6室, 商业, 3000-6000(万/套)(总价)	现房
	华发广场横琴荟(57地块)	洋环路横琴金融基地华发广场横琴荟(57地块)	89-107 m², 3室, 住宅	89-107 m², 3室, 住宅, 43000元/m²	89-107 m², 3室, 住宅, 43000元/m²	89-107 m², 3室, 住宅, 43000元/m²	现房
	应来科创广场	香江路应来科创广场	60-74 m², 1室, 商业类	60-74 m², 1室, 商业类, 21000元/m²	60-74 m², 1室, 商业类, 21000元/m²	60-74 m², 1室, 商业类, 21000元/m²	现房
	中葡商贸广场	香洲区安临路与环岛东路交叉口东南侧	51-250 m², 1室, 商业类	51-250 m², 1室, 商业类, 38000元/m²	51-250 m², 1室, 商业类, 38000元/m²	51-250 m², 1室, 商业类, 38000元/m²	现房
	华发广场(天啟)	珠海市香洲区琴海东路(横琴华发广场)	53-68 m², 1室, 商业类	53-68 m², 1室, 商业类, 33000元/m²	53-68 m², 1室, 商业类, 33000元/m²	53-68 m², 1室, 商业类, 33000元/m²	现房
	横琴金融传媒中心	珠海市横琴自贸区金融岛荣珠道与汇通五路交汇处	37-98 m², 1室, 住宅	37-98 m², 1室, 住宅, 35000元/m²	37-98 m², 1室, 住宅, 35000元/m²	37-98 m², 1室, 住宅, 35000元/m²	现房
	方达成大厦	兴盛三路方达成大厦	48-89 m², 1室、2室, 住宅	48-89 m², 1室、2室, 住宅, 50000元/m²	48-89 m², 1室、2室, 住宅, 50000元/m²	48-89 m², 1室、2室, 住宅, 50000元/m²	现房
	华发横琴玺(40地块)	华发横琴玺(40地块)	89-252 m², 3室、4室, 住宅	89-252 m², 3室、4室, 住宅, 47000元/m²	89-252 m², 3室、4室, 住宅, 47000元/m²	89-252 m², 3室、4室, 住宅, 47000元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	格力海云居	香洲区新沙六路276号	49-96 m², 1室、3室, 住宅	49-96 m², 1室、3室, 住宅, 20000元/m²	49-96 m², 1室、3室, 住宅, 20000元/m²	49-96 m², 1室、3室, 住宅, 20000元/m²	现房
唐家湾	浅水湾山庄	神前路香麓湾	196-218 m², 3室、4室, 别墅	196-218 m², 3室、4室, 别墅, 43000元/m²	196-218 m², 3室、4室, 别墅, 43000元/m²	196-218 m², 3室、4室, 别墅, 43000元/m²	现房
	清能岭秀荟	新湾七路283号	69-121 m², 2室、3室, 住宅	69-121 m², 2室、3室, 住宅, 23500元/m²	69-121 m², 2室、3室, 住宅, 23500元/m²	69-121 m², 2室、3室, 住宅, 23500元/m²	现房
	美的宝龙城	广东省珠海市香洲区金业北路	79-99 m², 3室、4室, 住宅	79-99 m², 3室、4室, 住宅, 27000元/m²	79-99 m², 3室、4室, 住宅, 27000元/m²	79-99 m², 3室、4室, 住宅, 27000元/m²	现房
	珠海华润置地广场·海湾润府	珠海市新湾5路121号	79-105 m², 3室、4室, 住宅	79-105 m², 3室、4室, 住宅, 24000元/m²	79-105 m², 3室、4室, 住宅, 24000元/m²	79-105 m², 3室、4室, 住宅, 24000元/m²	现房
	仁恒滨海湾一期	广东省珠海市香洲区田馆路	64-163 m², 1室、2室, 住宅	64-163 m², 1室、2室, 住宅, 25000元/m²	64-163 m², 1室、2室, 住宅, 25000元/m²	64-163 m², 1室、2室, 住宅, 25000元/m²	现房
	正方深悦湾	金业南路555号	67-127 m², 2室、3室, 住宅	67-127 m², 2室、3室, 住宅, 25500元/m²	67-127 m², 2室、3室, 住宅, 25500元/m²	67-127 m², 2室、3室, 住宅, 25500元/m²	现房
	天地源悦唐阁	金业南路天地源悦唐阁	87-107 m², 3室、4室, 住宅	87-107 m², 3室、4室, 住宅, 23000元/m²	87-107 m², 3室、4室, 住宅, 23000元/m²	87-107 m², 3室、4室, 住宅, 23000元/m²	现房
	颐璟名庭	兴中路颐璟名庭	76-115 m², 2室、3室, 住宅	76-115 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	76-115 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	76-115 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	港湾新城	圣皇头街港湾新城	71-101 m², 3室、4室, 住宅	71-101 m², 3室、4室, 住宅, 18000元/m²	71-101 m², 3室、4室, 住宅, 18000元/m²	71-101 m², 3室、4室, 住宅, 18000元/m²	现房
	泰盈玖悦湾府	前岛环路泰盈玖悦湾府	79-125 m², 3室、4室, 住宅	79-125 m², 3室、4室, 住宅, 29000元/m²	79-125 m², 3室、4室, 住宅, 29000元/m²	79-125 m², 3室、4室, 住宅, 29000元/m²	现房
	北站宝龙城	广东省珠海市香洲区新湾六路	66-82 m², 2室、3室, 住宅	66-82 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	66-82 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	66-82 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	现房
	仁恒河滨花园	北城西一路21号	86-126 m², 2室、3室, 住宅	86-126 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	86-126 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	86-126 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	现房
	格力海岸六期	广东省珠海市香洲区情侣北路	57-106 m², 1室、2室, 住宅	57-106 m², 1室、2室, 住宅, 29000元/m²	57-106 m², 1室、2室, 住宅, 29000元/m²	57-106 m², 1室、2室, 住宅, 29000元/m²	现房
	港湾天际	前湾二路港湾天际	44-105 m², 1室、2室, 住宅	44-105 m², 1室、2室, 住宅, 25000元/m²	44-105 m², 1室、2室, 住宅, 25000元/m²	44-105 m², 1室、2室, 住宅, 25000元/m²	现房
	格力海岸7期	情侣北路 格力海岸七期	64-130 m², 2室、3室, 住宅	64-130 m², 2室、3室, 住宅, 29000元/m²	64-130 m², 2室、3室, 住宅, 29000元/m²	64-130 m², 2室、3室, 住宅, 29000元/m²	现房
	翠湖香山国际花园（留香苑）	塘站环路翠湖香山国际花园	197-1674 m², 4室、5室, 别墅	197-1674 m², 4室、5室, 别墅, 42000元/m²	197-1674 m², 4室、5室, 别墅, 42000元/m²	197-1674 m², 4室、5室, 别墅, 42000元/m²	现房
	卓越唐家墅	广东省珠海市香洲区前湾北路666号	505-865 m², 8室, 别墅	505-865 m², 8室, 别墅, 36000元/m²	505-865 m², 8室, 别墅, 36000元/m²	505-865 m², 8室, 别墅, 36000元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	万科红树东岸	珠海市香洲区唐家湾金星路228号	90-151 m², 3室、4室, 住宅	90-151 m², 3室、4室, 住宅, 28000元/m²	90-151 m², 3室、4室, 住宅, 28000元/m²	90-151 m², 3室、4室, 住宅, 28000元/m²	现房
	华发汇华湾畔花园	珠海金湾区平沙新城中心公园旁	80-106 m², 3室、4室, 住宅	80-106 m², 3室、4室, 住宅, 11000元/m²	80-106 m², 3室、4室, 住宅, 11000元/m²	80-106 m², 3室、4室, 住宅, 11000元/m²	现房
金湾	中珠领域花苑	广东省珠海市金湾区虹晖路	69-116 m², 3室、4室, 住宅	69-116 m², 3室、4室, 住宅, 14000元/m²	69-116 m², 3室、4室, 住宅, 14000元/m²	69-116 m², 3室、4室, 住宅, 14000元/m²	现房
	京华家和花园	庆平路669号	79-115 m², 2室、3室, 住宅	79-115 m², 2室、3室, 住宅, 12500元/m²	79-115 m², 2室、3室, 住宅, 12500元/m²	79-115 m², 2室、3室, 住宅, 12500元/m²	现房
	奥园阳光一号	机场西路101号	68-91 m², 2室、3室, 住宅	68-91 m², 2室、3室, 住宅, 15000元/m²	68-91 m², 2室、3室, 住宅, 15000元/m²	68-91 m², 2室、3室, 住宅, 15000元/m²	现房
	海伦堡玖悦珑湾	珠海大道玖悦珑湾	69-139 m², 1室、2室, 住宅	69-139 m², 1室、2室, 住宅, 13000元/m²	69-139 m², 1室、2室, 住宅, 13000元/m²	69-139 m², 1室、2室, 住宅, 13000元/m²	在建
	华发国际商务中心	山湖海路493号	45-65 m², 1室, 住宅	45-65 m², 1室, 住宅, 22000元/m²	45-65 m², 1室, 住宅, 22000元/m²	45-65 m², 1室, 住宅, 22000元/m²	现房
	金湾宝龙城	珠海市金湾区航空城科工路与金铭东路交汇处	91-126 m², 3室, 住宅	91-126 m², 3室, 住宅, 17000元/m²	91-126 m², 3室, 住宅, 17000元/m²	91-126 m², 3室, 住宅, 17000元/m²	现房
	卓越旭辉江屿海	珠海市金湾区金泓路39号	79-112 m², 3室、4室, 住宅	79-112 m², 3室、4室, 住宅, 18000元/m²	79-112 m², 3室、4室, 住宅, 18000元/m²	79-112 m², 3室、4室, 住宅, 18000元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	天沐·公园里	金海岸大道280号	79-128 m², 2室、3室, 住宅	79-128 m², 2室、3室, 住宅, 18000元/m²	79-128 m², 2室、3室, 住宅, 18000元/m²	79-128 m², 2室、3室, 住宅, 18000元/m²	现房
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南侧、金泓路西侧	73-119 m², 2室、3室, 住宅	73-119 m², 2室、3室, 住宅, 25000元/m²	73-119 m², 2室、3室, 住宅, 25000元/m²	73-119 m², 2室、3室, 住宅, 25000元/m²	现房
	华发天茂国际半岛	广东省珠海市金湾区金河东路	90-126 m², 3室、4室, 住宅	90-126 m², 3室、4室, 住宅, 24000元/m²	90-126 m², 3室、4室, 住宅, 24000元/m²	90-126 m², 3室、4室, 住宅, 24000元/m²	现房
	粤海·拾桂府	广东省珠海市金湾区金辉路	65-126 m², 2室、3室, 住宅	65-126 m², 2室、3室, 住宅, 19800元/m²	65-126 m², 2室、3室, 住宅, 19800元/m²	65-126 m², 2室、3室, 住宅, 19800元/m²	现房
	畔山御海	安基东路畔山御海	101-176 m², 3室、4室, 住宅	101-176 m², 3室、4室, 住宅, 16300元/m²	101-176 m², 3室、4室, 住宅, 16300元/m²	101-176 m², 3室、4室, 住宅, 16300元/m²	现房
	万科海上城市二期	华阳路万科海上城市二期	67-106 m², 2室、3室, 住宅	67-106 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	67-106 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	67-106 m², 2室、3室, 住宅, 24000元/m²	现房
	融创云水观棠二期	双湖路融创云水观棠二期	80-129 m², 2室、3室, 住宅	80-129 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	80-129 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	80-129 m², 2室、3室, 住宅, 22000元/m²	现房
	观海200里	广东省珠海市金湾区丹凤二路	67-158 m², 2室、3室, 住宅	67-158 m², 2室、3室, 住宅, 28000元/m²	67-158 m², 2室、3室, 住宅, 28000元/m²	67-158 m², 2室、3室, 住宅, 28000元/m²	现房
	观海200里二期	珠海市金湾区白龙路925号	67-195 m², 2室、3室, 住宅	67-195 m², 2室、3室, 住宅, 28000元/m²	67-195 m², 2室、3室, 住宅, 28000元/m²	67-195 m², 2室、3室, 住宅, 28000元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	航城山海荟	590 县道航城山海荟	86-139 m², 3室、4室, 住宅	86-139 m², 3室、4室, 住宅, 16000 元/m²	86-139 m², 3室、4室, 住宅, 16000 元/m²	86-139 m², 3室、4室, 住宅, 16000 元/m²	现房
	金铭华府	广东省珠海市金湾区金湖路铭心巷 33 号	63-117 m², 2室、3室, 住宅	63-117 m², 2室、3室, 住宅, 15800 元/m²	63-117 m², 2室、3室, 住宅, 15800 元/m²	63-117 m², 2室、3室, 住宅, 15800 元/m²	现房
	融创云水观棠三期	广东省珠海市金湾区金城路与双湖路交叉口西南 140 米	94-106 m², 3室、4室, 住宅	94-106 m², 3室、4室, 住宅, 20000 元/m²	94-106 m², 3室、4室, 住宅, 20000 元/m²	94-106 m², 3室、4室, 住宅, 20000 元/m²	现房
	天樾峰公馆	广东省珠海市金湾三灶镇茅田村安基路南侧	85-100 m², 3室, 住宅	85-100 m², 3室, 住宅, 12500 元/m²	85-100 m², 3室, 住宅, 12500 元/m²	85-100 m², 3室, 住宅, 12500 元/m²	现房
	平沙上院	美平西路平沙上院	58-104 m², 2室、3室, 住宅	58-104 m², 2室、3室, 住宅, 11000 元/m²	58-104 m², 2室、3室, 住宅, 11000 元/m²	58-104 m², 2室、3室, 住宅, 11000 元/m²	现房
	万科海上城市三期	华阳路万科海上城市三期	67-108 m², 1室、2室, 住宅	67-108 m², 1室、2室, 住宅, 23000 元/m²	67-108 m², 1室、2室, 住宅, 23000 元/m²	67-108 m², 1室、2室, 住宅, 23000 元/m²	现房
	建鑫·朴雅轩	美平西路建鑫·朴雅轩	95-107 m², 3室, 住宅	95-107 m², 3室, 住宅, 9300 元/m²	95-107 m², 3室, 住宅, 9300 元/m²	95-107 m², 3室, 住宅, 9300 元/m²	现房
	华发保利天和	金湾区三灶镇汀兰街 168 号	95-143 m², 3室、4室, 住宅	95-143 m², 3室、4室, 住宅, 25000 m²	95-143 m², 3室、4室, 住宅, 25000 m²	95-143 m², 3室、4室, 住宅, 25000 m²	在建
	城市博客公馆	文华路与金荷路交叉口	27-58 m², 1室、2室, 住宅	27-58 m², 1室、2室, 住宅, 22000 元/m²	27-58 m², 1室、2室, 住宅, 22000 元/m²	27-58 m², 1室、2室, 住宅, 22000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	同裕子悦山	机场西路 398 号	36-120 m², 1 室、2 室, 住宅	36-120 m², 1 室、2 室, 住宅, 12500 元/m²	36-120 m², 1 室、2 室, 住宅, 12500 元/m²	36-120 m², 1 室、2 室, 住宅, 12500 元/m²	现房
	崇峰壹号院	珠海市金湾区金河东路 280 号	172-188 m², 3 室, 住宅	172-188 m², 3 室, 住宅, 34000 元/m²	172-188 m², 3 室, 住宅, 34000 元/m²	172-188 m², 3 室, 住宅, 34000 元/m²	现房
	中国铁建国际城	广东省珠海市金湾区科工路中国铁建国际城	82-130 m², 2 室、3 室, 住宅	82-130 m², 2 室、3 室, 住宅, 26000 元/m²	82-130 m², 2 室、3 室, 住宅, 26000 元/m²	82-130 m², 2 室、3 室, 住宅, 26000 元/m²	现房
	展科花园	广东省珠海市金湾区番怡路 666 号	83-139 m², 2 室、3 室, 住宅	83-139 m², 2 室、3 室, 住宅, 14000 元/m²	83-139 m², 2 室、3 室, 住宅, 14000 元/m²	83-139 m², 2 室、3 室, 住宅, 14000 元/m²	现房
	中航花园	迎河东路中航花园	89-93 m², 3 室, 住宅	89-93 m², 3 室, 住宅, 23500 元/m²	89-93 m², 3 室, 住宅, 23500 元/m²	89-93 m², 3 室, 住宅, 23500 元/m²	现房
	碧桂园·华发·海湾壹号（二期）	珠海市金湾区三灶镇丹凤四路长盈花园直走 500 米	88-126 m², 4 室, 住宅	88-126 m², 4 室, 住宅, 24000 元/m²	88-126 m², 4 室, 住宅, 24000 元/m²	88-126 m², 4 室, 住宅, 24000 元/m²	现房
	东方润园	珠海市金湾区红旗镇文华路	90-137 m², 3 室、4 室, 住宅	90-137 m², 3 室、4 室, 住宅, 13500 元/m²	90-137 m², 3 室、4 室, 住宅, 13500 元/m²	90-137 m², 3 室、4 室, 住宅, 13500 元/m²	现房
	涛鸿·金涛华府	珠海市金湾区红旗镇双湖北路与藤山二路交汇处	86-129 m², 2 室、3 室, 住宅	86-129 m², 2 室、3 室, 住宅, 15500 元/m²	86-129 m², 2 室、3 室, 住宅, 15500 元/m²	86-129 m², 2 室、3 室, 住宅, 15500 元/m²	现房
	万科海上城市一期	广东珠海市金湾区三灶镇滨海商务区丹凤四路	65-108 m², 3 室、4 室, 住宅	65-108 m², 3 室、4 室, 住宅, 16000 元/m²	65-108 m², 3 室、4 室, 住宅, 16000 元/m²	65-108 m², 3 室、4 室, 住宅, 16000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	华发又一城六期	珠海市斗门区井岸镇环郡路88号华发又一城销售中心	98-141 m², 2室、3室, 住宅	98-141 m², 2室、3室, 住宅, 9700元/m²	98-141 m², 2室、3室, 住宅, 9700元/m²	98-141 m², 2室、3室, 住宅, 9700元/m²	现房
斗门区	家和城·阅湖	珠海市斗门区湖心路1098号	87-143 m², 3室、4室, 住宅	87-143 m², 3室、4室, 住宅, 15400元/m²	87-143 m², 3室、4室, 住宅, 15400元/m²	87-143 m², 3室、4室, 住宅, 15400元/m²	现房
	湖心明荟	珠海市斗门区藤安街228号	75-99 m², 3室、4室, 住宅	75-99 m², 3室、4室, 住宅, 12000元/m²	75-99 m², 3室、4室, 住宅, 12000元/m²	75-99 m², 3室、4室, 住宅, 12000元/m²	现房
	融创云水观璟二期	南兴路融创云水观璟二期	95-127 m², 3室、4室, 住宅	95-127 m², 3室、4室, 住宅, 9500元/m²	95-127 m², 3室、4室, 住宅, 9500元/m²	95-127 m², 3室、4室, 住宅, 9500元/m²	现房
	世荣尚观	广东省珠海市斗门区井岸镇西堤路1935号	78-143 m², 2室、3室, 住宅	78-143 m², 2室、3室, 住宅, 14000元/m²	78-143 m², 2室、3室, 住宅, 14000元/m²	78-143 m², 2室、3室, 住宅, 14000元/m²	现房
	五洲东方墅花园	广东省珠海市斗门区河峰路	83-113 m², 3室、4室, 住宅	83-113 m², 3室、4室, 住宅, 13500元/m²	83-113 m², 3室、4室, 住宅, 13500元/m²	83-113 m², 3室、4室, 住宅, 13500元/m²	现房
	万威森林园二期	湖心路1133号	83-129 m², 2室、3室, 住宅	83-129 m², 2室、3室, 住宅, 13000元/m²	83-129 m², 2室、3室, 住宅, 13000元/m²	83-129 m², 2室、3室, 住宅, 13000元/m²	现房
	方直西岸花园	广东省珠海市斗门区方直西岸花园	85-110 m², 2室、3室, 住宅	85-110 m², 2室、3室, 住宅, 10000元/m²	85-110 m², 2室、3室, 住宅, 10000元/m²	85-110 m², 2室、3室, 住宅, 10000元/m²	现房
	五洲家园	湖心路1088号	90-119 m², 4室, 住宅	90-119 m², 4室, 住宅, 18000元/m²	90-119 m², 4室, 住宅, 18000元/m²	90-119 m², 4室, 住宅, 18000元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	香海壹号	湖心路 1038 号	127 m², 4 室, 住宅	127 m², 4 室, 住宅, 19000 元/m²	127 m², 4 室, 住宅, 19000 元/m²	127 m², 4 室, 住宅, 19000 元/m²	现房
	家和城二期	湖心路 1098 号	163-378 m², 1 室, 商业	163-378 m², 1 室, 商业, 19000 元/m²	163-378 m², 1 室, 商业, 19000 元/m²	163-378 m², 1 室, 商业, 19000 元/m²	现房
	时代水岸·海悦湾	272 省道时代水岸·海悦湾	87-96 m², 2 室, 住宅	87-96 m², 2 室, 住宅, 13000 元/m²	87-96 m², 2 室, 住宅, 13000 元/m²	87-96 m², 2 室, 住宅, 13000 元/m²	现房
	峰泽丽苑	广东省珠海市斗门区达丽街 93 号	96-120 m², 3 室、4 室, 住宅	96-120 m², 3 室、4 室, 住宅, 6500 元/m²	96-120 m², 3 室、4 室, 住宅, 6500 元/m²	96-120 m², 3 室、4 室, 住宅, 6500 元/m²	现房
	华发又一城七期	环郡路 399 号	74-142 m², 3 室、4 室, 住宅	74-142 m², 3 室、4 室, 住宅, 9700 元/m²	74-142 m², 3 室、4 室, 住宅, 9700 元/m²	74-142 m², 3 室、4 室, 住宅, 9700 元/m²	现房
	世荣翠湖苑二期（南区）	斗门区环荣路 83 号	84-143 m², 2 室、3 室, 住宅	84-143 m², 2 室、3 室, 住宅, 10500 元/m²	84-143 m², 2 室、3 室, 住宅, 10500 元/m²	84-143 m², 2 室、3 室, 住宅, 10500 元/m²	现房
	星河湖山春晓花园	环东南路星河湖山春晓花园	79-126 m², 3 室、4 室, 住宅	79-126 m², 3 室、4 室, 住宅, 9000 元/m²	79-126 m², 3 室、4 室, 住宅, 9000 元/m²	79-126 m², 3 室、4 室, 住宅, 9000 元/m²	现房
	广银畔山林语	红兴路广银畔山林语	70-99 m², 2 室、3 室, 住宅	70-99 m², 2 室、3 室, 住宅, 10000 元/m²	70-99 m², 2 室、3 室, 住宅, 10000 元/m²	70-99 m², 2 室、3 室, 住宅, 10000 元/m²	现房
	世荣璟观花园	珠海斗门斗门区水郡二路 275 号	104-229 m², 3 室、4 室, 住宅	104-229 m², 3 室、4 室, 住宅, 15000 元/m²	104-229 m², 3 室、4 室, 住宅, 15000 元/m²	104-229 m², 3 室、4 室, 住宅, 15000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	世荣翠湖苑 (北区)	珠峰大道 1699 号	84-129 m², 2 室、3 室, 住宅	84-129 m², 2 室、 3 室, 住宅, 10500 元/m²	84-129 m², 2 室、3 室, 住宅, 10500 元/m²	84-129 m², 2 室、3 室, 住宅, 10500 元/m²	现房
	晓江川雅园	西提路 383 号	97-158 m², 2 室、3 室, 住宅	97-158 m², 2 室、 3 室, 住宅, 8600 元/m²	97-158 m², 2 室、3 室, 住宅, 8600 元/m²	97-158 m², 2 室、3 室, 住宅, 8600 元/m²	现房
	诚丰荔园	斗门-五山镇/珠峰 大道与五山大道交 叉口西 140 米	79-91 m², 2 室、3 室, 住宅	79-91 m², 2 室、3 室, 住宅, 8200 元 /m²	79-91 m², 2 室、 3 室, 住宅, 8200 元/m²	79-91 m², 2 室、 3 室, 住宅, 8200 元/m²	现房
	华发院子	环郡路华发院子	140-336 m², 2 室、3 室, 别墅	140-336 m², 2 室、3 室, 别墅, 550-2600(万/套)(总 价)	140-336 m², 2 室、3 室, 别墅, 550-2600(万/ 套)(总价)	140-336 m², 2 室、3 室, 别墅, 550-2600(万/ 套)(总价)	现房
	珠光新城 3 期	成行路 288 号	75-134 m², 1 室、2 室, 住宅	75-134 m², 1 室、 2 室, 住宅, 11500 元/m²	75-134 m², 1 室、2 室, 住宅, 11500 元/m²	75-134 m², 1 室、2 室, 住宅, 11500 元/m²	现房
	铭泰·建粤商务 中心	珠峰大道铭泰·建粤 商务中心	39-176 m², 1 室, 商业 类	39-176 m², 1 室, 商业类, 12000 元/ m²	39-176 m², 1 室, 商业类, 12000 元/m²	39-176 m², 1 室, 商业类, 12000 元/m²	现房
	誉诚花园	广东省珠海市斗门 区白蕉镇永福二路 128 号	84-109 m², 3 室、4 室, 住宅	84-109 m², 3 室、 4 室, 住宅, 13500 元/m²	84-109 m², 3 室、4 室, 住宅, 13500 元/m²	84-109 m², 3 室、4 室, 住宅, 13500 元/m²	现房
	五洲东方墅	珠海市斗门区珠峰 大道 1286 号 (尖 峰山畔)	83-124 m², 3 室, 住宅	83-124 m², 3 室, 住宅, 13500 元/m²	83-124 m², 3 室, 住宅, 13500 元/m²	83-124 m², 3 室, 住宅, 13500 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价(元/m²)	11月售价(元/m²)	12月售价(元/m²)	楼盘进度
	德昌盛景花园	珠海市斗门区湖心路 1299 号	100-104 m², 3 室, 住宅	100-104 m², 3 室, 住宅, 13000 元/m²	100-104 m², 3 室, 住宅, 13000 元/m²	100-104 m², 3 室, 住宅, 13000 元/m²	现房
	五洲富山园	斗门区乾务镇富山十路 266 号	61-95 m², 2 室、3 室, 住宅	61-95 m², 2 室、3 室, 住宅, 9000 元/m²	61-95 m², 2 室、3 室, 住宅, 9000 元/m²	61-95 m², 2 室、3 室, 住宅, 9000 元/m²	现房
	金茂悦城市花园	湖心路湖心金茂悦城市花园	80-125 m², 3 室、4 室, 住宅	80-125 m², 3 室、4 室, 住宅, 12500 元/m²	80-125 m², 3 室、4 室, 住宅, 12500 元/m²	80-125 m², 3 室、4 室, 住宅, 12500 元/m²	现房
	华德同裕·璞樾花园	广东省珠海市斗门区	80-170 m², 2 室、3 室, 住宅	80-170 m², 2 室、3 室, 住宅, 12500 元/m²	80-170 m², 2 室、3 室, 住宅, 12500 元/m²	80-170 m², 2 室、3 室, 住宅, 12500 元/m²	现房
	金碧丽江东海岸	腾达路 1033 号	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅, 13500 元/m²	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅, 13500 元/m²	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅, 13500 元/m²	现房
	恒裕江山汇	南湖路 99 号	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅, 15000 元/m²	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅, 15000 元/m²	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅, 15000 元/m²	现房
	中国铁建未来城	秀湖路中国铁建未来城	77-100 m², 3 室, 住宅	77-100 m², 3 室, 住宅, 16500 元/m²	77-100 m², 3 室, 住宅, 16500 元/m²	77-100 m², 3 室, 住宅, 16500 元/m²	现房

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2024 年 10、11、12 月数据根据链家网、安居客、正顺地产等房产网站综合整理而得，仅供参考，不构成任何投资建议。

说明：

- 1、 以上报告为我公司内部资料，相关数据及分析结论仅供参考。
- 2、 报告部分资料来源于广东公共资源交易平台、珠海市自然资源局、统计局、住房与城乡建设局、公共资源交易中心、不动产登记中心、珠海特区报、南方Plus、珠海网、房地产之窗等相关部门、报刊物以及网站。
- 3、 报告主要参与人员有：刘敏军、廖 旻、马忠杰、王 泽、唐春林、张丽燕、余秋凤、李凤梅、谢锦昌、陈秋红、缪碧霞、周淑莹等。

本公司将于每季度结束的后十天发布《珠海市房地产市场分析报告》，有意者请来电来电话咨询或到本公司网站上下载。

联 系 人：马忠杰、唐春林、张丽燕

联系电话：（0756）3331038

传 真：（0756）3346083

公司网址：<http://www.gdseeing.com>

公司微信公众号：gdseeing

邮 箱：seeing3331038@126.com

地 址：珠海市吉大九洲大道中 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B、302B、303、

服 务 范 围

- ☆ 土地、房地产、资产、海域评估
- ☆ 基准地价、海域基准价
- ☆ 标定地价、地价动态监测
- ☆ 节约集约用地评价
- ☆ 自然资源资产核算、清查、报告编制、
平衡表编制等
- ☆ 自然资源资产价值化
- ☆ 城市更新（低效用地再开发）
- ☆ 土地规划、不动产登记代理
- ☆ 数据服务、政策研究
- ☆ 社会稳定风险评估
- ☆ 项目可行性研究

思而后行 行达高远



广东思远土地房地产评估咨询有限公司

Guang Dong Seeing Real Estate Appraisal Co., Ltd

地址：珠海市吉大九洲大道 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B、302B、303、304

电话：（0756）3331038 传真：（0756）3346083

邮箱：seeing3331038@126.com